

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JUIN 2023

Maroc

- ▶ Baisse des transactions de 14,8%, avec un recul de 17,5% des appartements ;
- ▶ Stabilité du taux moyen pour les prêts immobiliers qui s'est établi en mai à 4,55% ;
- ▶ Baisse des prix immobiliers globaux de 4% sur un an : les prix des villas ont augmenté de 5% tandis que les prix des appartements ont maintenu leur tendance à la baisse, avec une diminution de 6% ;
- ▶ Repli des prix dans l'ancien de 3% au cours des trois premiers mois de 2023. Les prix des appartements ont subi la plus forte baisse, soit 6% contre 1% pour les villas ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier neuf de 4% au premier trimestre, avec une progression de 2% pour les villas et de 1% pour les appartements. Sur un an, ils ont affiché une hausse de 1% reflétant une hausse de 6% des prix des villas et une baisse de 1% de ceux des appartements ;
- ▶ Réussite avec succès de la 18ème édition SMAP immo Paris ;
- ▶ Stabilité de l'activité dans le secteur de la construction au 1er trimestre 2023 ;
- ▶ Baisse de 9,2 % de l'offre au premier trimestre et bond de la demande de 13,6% sur la période ;
- ▶ Baisse des livraisons de ciment de 2,33% à fin mai. Elles sont en hausse de 25,74% en mois de mai.

France

- ▶ Repli du nombre de transactions de 15 % sur un an ;
- ▶ Hausse continue des taux de crédit. La moyenne se situe au-dessus de 3 % pour les prêts sur 25 ans ;
- ▶ Ralentissement de la hausse des prix sur un an, avec de 2,9 % en juin contre 6,3% en juin 2022. Sur les trois derniers mois, la baisse est estimée à 1 % qui reste plus marquée pour les maisons (-1,7 %) ;
- ▶ Repli des prix dans l'ancien au premier semestre 2023 de 2 % en un an. Ils se sont infléchis de 1,7 % pour les appartements tandis qu'ils continuent de progresser pour les maisons de 0,9% ;
- ▶ Chute du nombre des permis de construire de 9% de moins que fin avril et de 18% sur un an ;
- ▶ Recul du nombre de mises en chantier de 1% de moins qu'en avril, et de 11% sur un an ;
- ▶ Crispation du secteur immobilier et les mesures prises par le gouvernement pour relancer un marché en berne ne sont pas à la hauteur des attentes des professionnels ;
- ▶ Allongement des délais de vente immobilière de 6 jours en un an, portant le délai moyen à 67 jours ;
- ▶ Recul du nombre de crédits accordés estimé par la Banque de France comme une "normalisation".

Etats-Uni

- ▶ Léger rebond des reventes en mai de 0,2%. Sur un an elles sont en baisse de 20,4% ;
- ▶ Stabilisation du taux d'intérêt moyen d'un prêt à taux fixe sur 30 ans à mi-juin à 6,69% ;
- ▶ Bond du prix médian de 9,7% au premier semestre. Sur un an, Il est en repli de 3,1% pour les maisons ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 21,7% et les permis de construire de 5,2% en mai sur un an ;
- ▶ Bond de la confiance des constructeurs dans le marché des maisons unifamiliales nouvellement construites en juin de cinq points pour atteindre 55.

Royaume-Uni

- ▶ Lancement d'un satellite pour cartographier la signature thermique du parc immobilier ;
- ▶ Baisse du coût d'une maison en moyenne de 1 % en mai sur un an ;
- ▶ Bond de la part de primo-accédants souscrivant un prêt d'une durée supérieure à 35 ans de 19% ;
- ▶ Elévation du taux moyen d'un nouveau prêt hypothécaire fixe de deux ans à 5,79% ;
- ▶ Baisse du nombre de transactions hypothécaires résidentielles disponibles à 4 597 en juin.

Espagne

- ▶ Hausse du prix des logements ancien de 0,7% en mai par rapport à avril et de 7,1% sur un an ;
- ▶ Bond du prix des loyers de 1,4% en mai par rapport à avril et de 9,4% en un an ;
- ▶ Baisse des transactions immobilières de 2,4% sur un an au 1er trimestre 2023 ;
- ▶ Repli des prix immobiliers de 2,6% en mars 2023 sur un an et le volume de transactions de 12% ;
- ▶ Prévision de la mise en œuvre d'une nouvelle loi sur le logement qui vise à réguler le marché de la location et à favoriser l'accès au logement pour tous les Espagnols.

Chine

- ▶ Progression légère des prix de vente des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou de 0,1% en mai ;
- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans 31 villes de second rang de 0,2%, contre une augmentation de 0,4% en avril. Et ceux dans 35 villes de troisième rang sont restés inchangés ;
- ▶ Crispation violente du secteur immobilier qui s'est traduit par l'offre de lingots d'or par les promoteurs immobilier pour tout achat d'appartement ;
- ▶ Relance du secteur par la prise de vastes mesures de soutien à l'immobilier et des réductions de taux.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-13

- 27/06/2023 - La situation économique actuelle du Maroc se répercute sur les budgets des personnes intéressées par l'achat d'un bien immobilier.
- 23/06/2023 - Analyse du marché de l'immobilier résidentiel au Maroc 2023 : Possibilités d'acheter un appartement à Marrakech à des prix inférieurs.
- 21/06/2023 - Casablanca. El Mansouri Déploire La Rareté Du Foncier Pour Faire Face À L'habitat Insalubre
- 19/06/2023 - Crédit Immobilier: La Hausse Des Taux Poussé Des Emprunteurs À Rallonger La Durée Des Prêts
- 14/06/2023 - Les taux immobiliers toujours stables
- 13/06/2023 - Immobilier: Perspectives incertaines avec une quasi-stagnation du taux moyen des prêts
- 12/06/2023 - SMAP Immo signe un retour éclatant à Paris
- 09/06/2023 - Le marché immobilier du neuf affiche une augmentation des prix au premier trimestre 2023
- 09/06/2023 - Conjoncture. Les Professionnels De L'immobilier Optimistes Pour Ce Second Trimestre
- 09/06/2023 - Baromètre de Mubawab: Les prix de l'immobilier neuf en hausse au 1er trimestre
- 05/06/2023 - Les ventes de ciment reculent à fin mai
- 02/06/2023 - Immobilier : Le prix du neuf augmente, celui de l'ancien baisse selon Mubawab

France

P 14-30

- 30/06/2023 - Début de repli des prix immobiliers contrés par des taux en hausse continue
- 29/06/2023 - Immobilier : la baisse des prix de l'ancien se confirme en France, quel nouveau marché se dessine?
- 29/06/2023 - Le nombre de permis de construire continue son inexorable baisse
- 27/06/2023 - Crispation du marché immobilier: "ce qui devait arriver arriva"
- 26/06/2023 - La baisse des prix de l'immobilier
- 25/06/2023 - La tendance haussière des taux de crédit immobilier s'accroît
- 21/06/2023 - Crise immobilière : intervenir ou laisser le marché se réguler
- 19/06/2023 - Les avantages de l'immobilier neuf pour vous protéger des fortes chaleurs
- 18/06/2023 - Retournement du marché immobilier annoncé par les notaires du Grand Paris
- 17/06/2023 - Tendances immobilières : les délais de vente s'allongent, les prix stagnent
- 13/06/2023 - La fnaim voit les prix immobiliers reculer de 5% cette année
- 13/06/2023 - Marché immobilier : les ventes et prix amorcent leur baisse
- 08/06/2023 - La chute du nombre de crédits immobiliers correspond à une "normalisation" pour la banque de France
- 05/06/2023 - Logement : que prévoit le plan annoncé par le gouvernement ?
- 01/06/2023 - Analyse mensuelle juin 2023

Etats-Unis

P 31-34

- 23/06/2023 - Aux Etats-Unis, les prix immobiliers dans l'ancien ont repris 10% depuis janvier full screen
- 21/06/2023 - Rebond spectaculaire des mises en chantier aux États-Unis
- 20/06/2023 - USA: envolée des mises en chantier en mai
- 20/06/2023 - BREAKING : L'USD progresse après de solides données sur le marché du logement
- 18/06/2023 - Un important krach immobilier aux Etats-Unis serait en vue selon Kiyosaki

Royaume-Uni

P 35-38

- 22/06/2023 - Economie. "Signal d'alarme" : le Royaume-Uni redoute une crise des crédits immobiliers
- 12/06/2023 - Royaume-Uni : Lancement d'un satellite pour cartographier la signature thermique du parc immobilier
- 10/06/2023 - Immobilier : « Actuellement, en Angleterre, une propriété sur six est exposée au risque d'inondation »
- 07/06/2023 - Les prix des logements au Royaume-Uni connaissent une baisse annuelle pour la première fois depuis une décennie, selon les données

Espagne

P 39- 51

- 21/06/2023 - Quelle sera l'évolution des prix de l'immobilier en Espagne en 2023 ?
- 13/06/2023 - Nouvelle loi sur le logement en Espagne : nous vous expliquons tout !
- 07/06/2023 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Juin 2023

Chine

P 52- 53

- 15/06/2023 - Chine : ralentissement de la croissance des prix des logements en mai
- 14/06/2023 - Chine, des lingots d'or en guise de rabais immobilier
- 13/06/2023 - La Chine envisage de vastes mesures de relance avec un soutien à l'immobilier et des réductions de taux - Bloomberg News

[Lire le détail...](#)

- **27/06/2023 - La situation économique actuelle du Maroc se répercute sur les budgets des personnes intéressées par l'achat d'un bien immobilier.**

Au Maroc, le marché de l'immobilier est confronté à de nombreux défis : inflation, hausse des taux d'intérêt, baisse du pouvoir d'achat, etc. Les transactions ont connu au cours du premier trimestre une baisse significative de 14,8%, avec un recul encore plus prononcé de 17,5% sur le segment des appartements, qui représente la catégorie la plus échangée sur le marché. Il est toutefois pertinent de souligner que les appartements à vendre restent de loin les biens les plus recherchés, puisqu'ils représentent 89% des recherches effectuées au cours des cinq premiers mois de l'année, loin devant les villas (3,7%) et les terrains (2,4%). Cette évolution démontre l'attrait des appartements pour les acheteurs potentiels en raison de leur prix abordable.

Selon les données sur les prix de l'immobilier, le prix moyen au deuxième trimestre était de 1,04 million AED, contre 1,09 million AED au premier trimestre. Ces chiffres sont en baisse pour les deux derniers trimestres de l'année 2022, où le prix moyen sera de 1,14 million AED. En ce qui concerne les appartements, le prix moyen depuis le début de l'année est de 906 425 DH, avec un pic de plus de 1 million de DH en mars et un creux de 749 598 DH en mai. Pour les villas, le prix moyen est de 4,7 millions AED. Ces prix moyens sont influencés par divers facteurs, tels que la localisation, la taille, les équipements et l'état de la propriété. Les prix des maisons dans les zones urbaines populaires telles que Casablanca, Rabat et Marrakech sont généralement plus élevés en raison de leur attrait économique et touristique.

Les défis actuels du marché immobilier n'empêchent pas de nombreuses opportunités d'acheter, de vendre, de louer et d'investir dans un appartement, un magasin, un terrain, un bureau, un Riad, une maison, ou tout autre type de bien immobilier. La catégorie des appartements en copropriété reste la plus populaire, et les promoteurs continuent de répondre à cette demande en proposant de nouveaux projets résidentiels qui répondent aux besoins des acheteurs potentiels.

De leur côté, les villas, bien que leur part de marché soit plus faible, continuent d'attirer des acheteurs fortunés à la recherche de résidences haut de gamme dotées de caractéristiques luxueuses.

Source: [promoimmomarrakech.com](https://www.promoimmomarrakech.com)

- **23/06/2023 - Analyse du marché de l'immobilier résidentiel au Maroc 2023 : Possibilités d'acheter un appartement à Marrakech à des prix inférieurs.**

Au Maroc, le marché de l'immobilier reste faible, dans un contexte de ralentissement de la croissance économique. Les prix de l'immobilier baissent progressivement. Les transactions restent faibles. Et le marché hypothécaire ne cesse de se contracter.

Dans ce contexte, si vous êtes à la recherche d'un appartement, d'une villa, d'un bureau ou de tout autre bien immobilier à vendre à Marrakech, consultez nos produits via ce lien : <https://www.promoimmomarrakech.com/>

Nous vous proposons une large sélection d'appartements disponibles à l'achat à Marrakech. Que vous cherchiez un appartement neuf ou ancien, nous avons des options pour répondre à vos besoins.

Au cours de l'année 2022, l'indice des prix de l'immobilier résidentiel à l'échelle nationale (REPI) a légèrement baissé de 0,1 %, après une baisse de 7,5 % en glissement annuel en 2021 et une augmentation annuelle de 1,23 %, selon les chiffres publiés par la banque centrale du Maroc, Bank Al-Maghrib. Cependant, une fois ajustés à l'inflation, les prix de l'immobilier résidentiel ont en fait baissé de 7,5 % l'année dernière.

L'achat d'un appartement à Marrakech peut être une excellente opportunité compte tenu de la baisse des prix de l'immobilier. Vous pouvez profiter de cette situation pour réaliser un investissement immobilier rentable. Marrakech est une ville attractive, avec son climat agréable, son riche patrimoine culturel et sa popularité touristique.

Par type de propriété :

Appartements : les prix ont baissé de 0,3% (-7,7% corrigé de l'inflation) en 2022. Sur une base trimestrielle, les prix des appartements ont baissé de 0,7% (-1,6% corrigé de l'inflation) au quatrième trimestre 2022.

Maisons : les prix ont légèrement augmenté de 0,5% en 2022 par rapport à l'année précédente, mais ont diminué de 6,9% en termes réels. En glissement trimestriel, les prix des maisons ont baissé de 1,5% (-2,4% corrigé de l'inflation) au 4ème trimestre 2022.

Villas : les prix ont augmenté d'un maigre 0,3 % en glissement annuel en 2022, mais ont en fait baissé de 7,1 % après correction de l'inflation. Au 4ème trimestre 2022, les prix des villas ont baissé de 2,2% (-3,2% corrigé de l'inflation) en glissement trimestriel.

Terrains urbains : les prix ont augmenté de 1,2% en glissement annuel en 2022 mais ont baissé de 6,3% en termes réels. En glissement trimestriel, les prix des terrains urbains ont légèrement baissé de 0,7% (-1,6% corrigé de l'inflation) au 4ème trimestre 2022.

En 2022, la quasi-totalité des grandes villes marocaines ont enregistré des résultats médiocres :

À Casablanca, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté d'un petit 0,2 % en glissement annuel, mais ont chuté de 7,2 % une fois corrigés de l'inflation.

À Marrakech, les prix de l'immobilier résidentiel sont restés inchangés en 2022, mais ont chuté de 7,4 % en termes réels.

À Fès, les prix nominaux ont baissé de 1,3 % en 2022 par rapport à l'année précédente, mais de 8,7 % en termes réels.

À Meknès, les prix ont légèrement augmenté de 0,6 %, mais ont baissé de 6,6 % après correction de l'inflation.

À Oujda, les prix de l'immobilier résidentiel ont légèrement augmenté de 0,9 %, mais ont baissé de 6,6 % après correction de l'inflation.

À Tanger, les prix de l'immobilier résidentiel ont baissé de 0,3% et de 7,7% en termes nominaux et réels respectivement.

À Kénitra, les prix ont également baissé de 0,1% et de 7,5% en termes nominaux et réels, respectivement.

À Agadir, les prix nominaux ont augmenté de 1,4% en glissement annuel en 2022, mais ont baissé de 6,1% en termes corrigés de l'inflation.

À El Jadida, les prix nominaux et réels de l'immobilier résidentiel ont baissé de 4,6 % et 11,7 % respectivement.

À Rabat, les prix nominaux ont légèrement augmenté de 0,8 %, mais ont chuté de 6,7 % en termes réels.

La demande a été réduite, le nombre total de transactions résidentielles ayant baissé de 3,5 % au quatrième trimestre 2022 par rapport à l'année précédente, selon Bank Al-Maghrib. Sur une base trimestrielle, les transactions ont chuté de 5,5 %.

La baisse des transactions immobilières reflète le ralentissement de la demande, qui est largement attribuée aux difficultés économiques auxquelles le pays est confronté alors qu'il tente de se redresser dans l'ère postpandémique", indique un article publié par Morocco World News.

En effet, en raison de la pandémie de Covid-19, l'économie marocaine s'est contractée de 7,2 % en 2020 et a immédiatement rebondi en 2021, enregistrant un taux de croissance du PIB réel de 7,9 %.

Cependant, la croissance économique du pays a de nouveau fortement ralenti l'année dernière, enregistrant un taux de croissance du PIB réel de seulement 1,1 %. Le Fonds monétaire international (FMI) prévoit une croissance modeste de 3 % cette année et de 3,1 % en 2024.

Les taux d'intérêt augmentent, dans un contexte d'inflation galopante

La Bank Al-Maghrib a encore relevé son taux directeur de 50 points de base en mars 2023, pour le porter à 3,0 %, dans le but de prévenir la flambée de l'inflation. Il s'agit de la troisième hausse de taux consécutive mise en œuvre par la banque centrale depuis septembre 2022.

Le Conseil a décidé de relever le taux directeur de 50 points de base à 3 % afin de prévenir l'apparition de spirales inflationnistes auto-entretenuës et de renforcer l'ancrage des anticipations d'inflation de manière à favoriser son retour à des niveaux conformes à l'objectif de stabilité des prix", a déclaré Bank Al-Maghrib. "Le conseil d'administration continuera à suivre de près les développements économiques et les pressions inflationnistes, tant au niveau national qu'international.

Selon le Haut-Commissariat au Plan, l'inflation nationale a baissé à 8,2 % en mars 2023, contre un niveau record de 10,1 % le mois précédent, les prix des denrées alimentaires et des boissons non alcoolisées ayant augmenté à un rythme plus lent. En février 2023, le gouvernement marocain a suspendu l'exportation de certains produits, dont les tomates, pour approvisionner le marché local. Malgré cette situation, le marché immobilier de Marrakech continue de présenter des opportunités intéressantes. Si vous êtes à la recherche d'un appartement à vendre à Marrakech ou souhaitez faire un achat d'appartement dans la ville, vous trouverez un large choix d'options répondant à vos besoins.

L'inflation globale s'est établie en moyenne à 1,0 % entre 2011 et 2021, avant de s'accélérer pour atteindre 6,6 % en 2022, soit le niveau le plus élevé enregistré depuis 1992. L'inflation devrait rester élevée cette année, à environ 5,5 % en moyenne.

Source: promoimmomarrakech.com

- **21/06/2023 - Casablanca. El Mansouri Déploie La Rareté Du Foncier Pour Faire Face À L'habitat Insalubre**

Le foncier s'avère de plus en plus indisponible à Casablanca. En effet, selon la ministre de l'Aménagement du Territoire National, Fatima Zahra Mansouri, les deux tiers des bidonvilles du Royaume sont situés à Casablanca. Intervenant lors de la séance des questions orales à la Chambre des Représentants, la ministre a dit comprendre que les résidents de ces bidonvilles soient réticents à leur relogement dans des zones lointaines aux abords de la métropole. L'indisponibilité du foncier nécessaire pour combler leurs demandes en est une raison. "C'est une réalité, l'assiette foncière se fait rare à Casablanca".

Source: BTPnews.ma

- **19/06/2023 - Crédit Immobilier: La Hausse Des Taux Poussé Des Emprunteurs À Rallonger La Durée Des Prêts**

La durée moyenne du crédit immobilier au Maroc est de 20 ans. Les simulations sur le comparateur Afdal.ma s'alignent sur cette moyenne. Cependant, avec la hausse des taux certains emprunteurs ont tenté de rallonger la durée du crédit pour rester dans la mensualité cible.

Les simulations sur des durées supérieures à 25 ans représentent plus de 15% du total des simulations sur Afdal.ma depuis le début de l'année contre 0% sur la même période en 2022.

Depuis le début de l'année, les emprunteurs sont confrontés à une remontée des taux d'intérêt.

S'ils se sont stabilisés au cours des trois derniers mois selon le baromètre d'Afdal.ma, la tendance est à la hausse. Ce contexte pourrait pousser certains emprunteurs à reconsidérer la durée de leurs prêts immobiliers.

Sur le comparateur Afdal.ma, les simulations depuis le début de l'année laissent ressortir une prééminence pour les durées comprises entre 16 et 25 ans. Ce n'est pas une grande surprise puisque la durée moyenne du crédit à l'habitat se situe aux alentours de 20 ans.

En revanche, l'on note un intérêt plus marqué pour les prêts d'une durée supérieure à 25 ans. Cela représente plus de 15% des simulations alors qu'aucune recherche sur cette durée n'avait été effectuée sur la même période.

La durée du prêt a un impact sur le coût total du crédit. Plus elle est longue, plus le crédit va coûter cher. Par contre, un prêt à court ou moyen terme, est moins coûteux mais nécessite une mensualité plus élevée et peut donc être difficile à rembourser pour certains emprunteurs.

Dans l'absolu, il vaut mieux opter pour la solution la moins coûteuse. Cela dit, une durée plus longue permet, à mensualités égales, d'emprunter davantage.

En général, il n'y a pas de durée universelle pour un prêt immobilier, car chaque situation est unique. Il y a plutôt une durée appropriée pour chaque situation. Elle est déterminée sur la base du projet, de la situation personnelle de l'emprunteur ainsi que des conditions proposées par la banque.

La décision finale revient à l'emprunteur car il s'agit d'une négociation entre la banque et lui. Quelle que soit la durée choisie, elle doit convenir aux besoins et contraintes du souscripteur.

La banque, elle, a une obligation lors de la détermination de la durée de remboursement : ne pas endetter le client à un niveau trop élevé en fonction de son profil (généralement entre 40 et 50%). Cela signifie que le total de ses prêts (consommation et immobilier) ne doit pas dépasser la moitié de ses revenus.

Source: BTPnews.ma

• 14/06/2023 - Les taux immobiliers toujours stables

Baromètre : Selon Afdal, la stabilité de ces taux reflète le soutien bancaire apporté à la demande des crédits immobiliers des particuliers avec des conditions attractives.

La stabilité des taux immobiliers se confirme pour le 4ème mois consécutif. Se référant au récent baromètre de Afdal.ma, la flambée des taux immobiliers tant redoutée suite à la dégradation des conditions monétaires ne se matérialise pas pour le moment. A cet égard, pas de réels changements n'ont été jusque-là relevés et ce depuis le réajustement de février. Cette stabilité reflète, selon Afdal.ma, le soutien bancaire apporté à la demande des crédits immobiliers des particuliers avec des conditions attractives. Dans les détails, le taux moyen pour les prêts immobiliers s'est établi en mai à 4,55% légèrement inférieur à celui enregistré en avril (4,57%).

«Cette diminution témoigne d'une stabilité relative sur le marché, les taux ne connaissant pas d'augmentation significative depuis le réajustement opéré en février », explique Afdal.ma dans sa veille. Et de préciser que « sur une durée de 15 ans, le taux moyen s'élève à 4,50%, ce qui représente une option avantageuse pour les emprunteurs souhaitant rembourser leur prêt plus rapidement. En revanche, les taux sur une durée de 25 ans et plus restent légèrement plus élevés, atteignant 4,75%». Pour Afdal, ces taux demeurent attractifs dans un contexte où les experts anticipaient une hausse vers la barre des 5%. Il est à souligner que la stabilité des taux immobiliers offre aux emprunteurs des opportunités intéressantes pour concrétiser leurs projets immobiliers tout en gardant les mêmes réflexes.

«Pour maximiser les chances d'obtenir un prêt avantageux, il est toujours intéressant de mettre les banques en concurrence ou de passer par un spécialiste», commente Afdal.ma.

Et de poursuivre que «malgré le statu quo actuel, il convient de rester vigilant et de surveiller l'évolution du marché. Les taux peuvent fluctuer à l'avenir en fonction de divers facteurs économiques». S'agissant du montant moyen emprunté pour l'acquisition d'un bien immobilier, Afdal relève la somme de 754.057 dirhams et ce depuis le début de l'année dont 728.454 dirhams pour les salariés. Pour ce qui est de l'apport moyen, il ressort en hausse s'établissant à 313.758 dirhams au deuxième trimestre.

A noter que l'activité sur la plateforme de Afdal est marquée par le dynamisme des femmes. Celles-ci ont réalisé plus de la moitié des simulations depuis le début de l'année. Par ailleurs, les MRE représentent 14% des acheteurs depuis le début de l'année.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **13/06/2023 - Immobilier: Perspectives incertaines avec une quasi-stagnation du taux moyen des prêts**

La plateforme Afdal vient de dresser son baromètre du mois de mai 2023 qui se penche sur le niveau quasi-stagnant des prêts immobiliers, et ce, dans une conjoncture qui met à rude épreuve le secteur, d'après les professionnels. Décryptage.

Immobilier: Perspectives incertaines avec une quasi-stagnation du taux moyen des prêts

Le taux moyen pour les prêts immobiliers s'est établi, en mai, à 4,55% contre 4,57% en avril, d'après la plateforme Afdal. « Cette régression est expliquée par une stabilité relative sur le marché, les taux ne connaissant pas d'augmentation significative depuis le réajustement opéré en février», explique la plateforme, ajoutant que sur une durée de 15 ans, le taux moyen s'élève à 4,50%, ce qui représente toutefois une option avantageuse pour les emprunteurs souhaitant rembourser leur prêt plus rapidement.

En revanche, les taux sur une durée de 25 ans et plus restent légèrement plus élevés, atteignant 4,75%. Néanmoins, ces taux demeurent attractifs dans un contexte où les experts anticipaient une hausse vers la barre des 5%. La flambée redoutée suite au resserrement de la politique monétaire et à l'emballement des taux obligataires ne se matérialise pas pour le moment. C'est le signe que les banques continuent de soutenir la demande de crédits immobiliers des particuliers avec des conditions attractives.

Dans l'ensemble, la stabilité des taux immobiliers offre aux emprunteurs des opportunités intéressantes pour concrétiser leurs projets immobiliers. Mais, les réflexes doivent rester les mêmes. Pour maximiser les chances d'obtenir un prêt avantageux, il est toujours intéressant de mettre les banques en concurrence ou de passer par un spécialiste. Malgré le statu quo actuel, il convient de rester vigilant et de surveiller l'évolution du marché. Les taux peuvent fluctuer à l'avenir en fonction de divers facteurs économiques.

Dans un marché qui reste difficile, le montant moyen emprunté pour acquérir un bien s'est établi à 754.057 DH depuis le début de l'année dont 728.454 DH pour les salariés, les plus gros clients des banques, a relevé le courtier Afdal.ma.

De même, l'apport moyen ressort en hausse, s'établissant à 313.758 DH au deuxième trimestre. L'activité sur la plateforme du courtier est marquée par le dynamisme des femmes. Celles-ci ont réalisé plus de la moitié des simulations depuis le début de l'année. Par ailleurs, les MRE représentent 14% des clients depuis le début de l'année.

Le marché immobilier au Maroc

Contacté par « L'Opinion », le promoteur immobilier de l'entreprise The Wall Immobilier, Abdelhamid Slaoui, a affirmé que le secteur au Maroc traverse actuellement une conjoncture qui le met à rude épreuve. "Les choses stagnent, et l'immobilier ne bouge pas pour le moment, je constate que les gens deviennent réticents et sont incapables de boucler des achats à petit prix et donc incapables d'acquérir des appartements low cost", a-t-il affirmé.

Pour les investissements, le promoteur constate une régression à 70%, par rapport à l'accoutumée. "C'est normal, les promoteurs n'investissent pas comme auparavant car

l'avenir est opaque et on ne voit pas le bout du tunnel. Personnellement, je veux investir mais si le retour est incertain, donc je n'investis pas".

D'après lui, le secteur est victime d'un cumul de facteurs exogènes tels que le conflit russo-ukrainien, les séquelles de la crise sanitaire mondiale liée au Covid-19 et une inflation qui a impacté le pouvoir d'achat des citoyens.

Vu cette conjoncture chaotique, les perspectives du promoteur demeurent bon an mal an optimistes. Il espère, tout comme ses homologues professionnels, que les indicateurs du secteur de l'immobilier se verdissent. « J'espère qu'avec les efforts de la Banque Centrale et toutes les institutions financières ainsi que ceux du gouvernement, les choses peuvent reprendre », a dit Abdelhamid Slaoui, promoteur immobilier et PDG de The Wall Immobilier.

Prix du neuf et de l'ancien au premier trimestre 2023

Le marché immobilier de l'ancien semble connaître une légère baisse au cours des trois derniers mois, selon Mubawab. Le premier trimestre 2023 a connu une diminution de 3 % des prix. Dans les détails, Mubawab indique que les prix des appartements ont subi la plus forte baisse, avec une chute de 6 % au cours de la même période, tandis que les villas ont connu une baisse de seulement 1 %. Cependant, sur une période d'un an, les prix des villas ont augmenté de 5 %, tandis que les prix globaux ont baissé de 4 %. Pour ce qui est du marché de l'immobilier neuf, Mubawab constate une légère hausse au titre des trois premiers mois. On note dans ce sens une augmentation de 4 % des prix globaux.

Source: l'opinion.ma

• 12/06/2023 - SMAP Immo signe un retour éclatant à Paris

Une 18ème édition exceptionnelle par son affluence record et la participation en force des promoteurs immobiliers

35.000 visiteurs, une offre diversifiée couvrant 60 villes du Royaume

Paris le 12 juin 2023 - La 18ème édition du Salon de l'immobilier marocain, SMAP Immo Paris, a été indiscutablement un véritable succès. Durant trois jours, du 9 au 11 juin, ils ont été près de 35.000 visiteurs à faire le déplacement au Parc des expositions – Porte de Versailles à Paris pour découvrir les opportunités d'investissements que leur offre le marché de l'immobilier au Maroc.

SMAP Immo a tenu ainsi toutes ses promesses en tant que premier et plus grand rendez-vous annuel de l'immobilier marocain.

A ce titre, il constitue un espace de rencontre idéal aussi bien pour les Marocains de France et visiteurs européens à la recherche d'opportunités d'investissements dans des biens immobiliers que pour les promoteurs soucieux de présenter leurs projets et leurs offres à une clientèle de plus en plus attirée par le potentiel prometteur du marché marocain.

Ainsi, des centaines de projets immobiliers au Maroc ont été exposés lors de cette 18ème édition avec des offres dans plus de 60 villes à travers tout le Royaume.

SMAP Immo, confirme une fois de plus l'attachement indéfectible des Marocains du Monde et particulièrement de France à leur pays d'origine et qu'ils expriment à travers la recherche active d'investissements immobiliers. Ce qui s'est traduit d'ailleurs, durant les trois jours du Salon, par la réalisation effective de nombreuses transactions immobilières ou par l'expression d'intentions dans ce sens.

Les promoteurs immobiliers, pour leur part, ont été unanimes quant à la réussite éclatante de la 18ème édition du SMAP Immo Paris.

En attestent les niveaux records d'affluence qu'ils ont enregistré à leurs stands, l'intérêt marqué et manifeste des visiteurs pour les projets immobiliers, tous standing et produits confondus, ou encore le nombre important de transactions qui ont été conclues sur les lieux du Salon.

Fidèle à sa réputation et son image de marque, le SMAP Immo Paris 2023 a été également pour les 35.000 visiteurs un moment d'échange précieux où les futurs acquéreurs potentiels ont eu l'opportunité de se renseigner sur toutes les nouveautés d'ordre juridique, légal, administratif et procédural concernant le secteur immobilier et ce grâce au cycle de conférences et ateliers sur des thématiques riches et diversifiées sans oublier la présence en force de notaires et d'experts spécialisés dans différents aspects comme la gestion du patrimoine, la fiscalité ou encore le financement bancaire.

Enfin, en signant une 18ème édition réussie avec brio, le SMAP Immo confirme son statut incontestable de leader et de rendez-vous annuel incontournable et attendu aussi bien à Paris que dans toutes les autres villes où il s'organise régulièrement à travers le monde.

Source : smapgroup.com

- **09/06/2023 - Le marché immobilier du neuf affiche une augmentation des prix au premier trimestre 2023**

Le marché de l'immobilier neuf a connu une augmentation des prix au premier trimestre 2023, selon un article publié dans le journal Aujourd'hui Le Maroc du 9 juin. Les prix ont augmenté de 4% au cours de cette période, avec une progression de 2% pour les villas et une évolution de seulement 1% pour les appartements. En revanche, le marché de l'immobilier ancien a enregistré une légère baisse au cours des trois derniers mois.

Selon le baromètre de Mubawab pour le premier trimestre 2023, les prix ont diminué de 3% dans l'ensemble, avec une baisse plus marquée de 6% pour les appartements et une baisse de seulement 1% pour les villas. Cependant, sur une période d'un an, les prix des villas ont augmenté de 5% tandis que les prix globaux ont baissé de 4%. Les appartements ont maintenu leur tendance à la baisse, avec une diminution de 6% sur une période d'un an.

En ce qui concerne le marché de l'immobilier neuf, Mubawab constate une légère hausse au cours des trois premiers mois. Les prix des villas ont augmenté de 2% pendant cette période, tandis que ceux des appartements n'ont évolué que de 1%. En glissement annuel, la progression globale est estimée à 1%, reflétant une hausse de 6% des prix des villas et une baisse de 1% de ceux des appartements.

Le prix moyen au mètre carré des appartements au Maroc s'élève à 10 600 dirhams, selon le journal. Il note également un ralentissement de l'offre d'appartements neufs et anciens de 9,3%, tandis que la demande reste solide avec une augmentation de 13,4% au premier trimestre 2023.

Le journal explique que les fluctuations de prix relativement importantes peuvent s'expliquer par l'arrivée d'un nouvel acteur sur le marché, le lancement d'un projet en cours d'étude ou la finalisation de la commercialisation d'un projet en cours d'étude.

En ce qui concerne les perspectives, le baromètre de Mubawab indique une baisse des prix des appartements prévue pour le mois de juin dans trois villes du Royaume : Agadir (-1,71%), Marrakech (-1,31%) et Rabat (-0,13%). En revanche, une tendance à la hausse est prévue à Casablanca, où les prix des appartements devraient augmenter de 3,07% au mois de juin.

Source: consonews.ma

- **09/06/2023 - Conjoncture. Les Professionnels De L'immobilier Optimistes Pour Ce Second Trimestre**

Le Haut-commissariat au Plan a dévoilé les principales appréciations des chefs d'entreprises, telles qu'elles ressortent des enquêtes de conjoncture qu'il a réalisées au titre du 2ème trimestre 2023 auprès des entreprises opérant dans les secteurs de la construction, des industries manufacturières, de l'extraction, de l'énergie et de l'environnement. Les détails sur ces appréciations qui portent sur l'évolution de l'activité au cours du 1er trimestre 2023 et les anticipations pour le 2ème trimestre 2023.

Ainsi, au 1er trimestre 2023, l'activité aurait connu une stabilité dans le secteur de la construction. Selon le HCP, cette évolution aurait été due, d'une part, à la hausse d'activité dans le « Génie civil » et, d'autre part, à la baisse d'activité dans la branche des « Travaux de construction spécialisés ».

Du côté des commandes, les carnets de commande se seraient situés à un niveau inférieur à la normale et l'emploi aurait connu une stabilité. Dans ces conditions, le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) dans le secteur de la construction se serait établi à 68%.

Pour ce qui concerne l'approvisionnement et la trésorerie, 2023, 19% des entreprises de la Construction auraient rencontré des difficultés d'approvisionnement en matières premières et la trésorerie a été jugée « difficile » par 44% des chefs d'entreprise, au 1er trimestre.

Attente d'une hausse d'activité dans la construction...

S'agissant maintenant des anticipations pour le 2ème trimestre de l'année en cours, les chefs d'entreprises du secteur de la construction s'attendent pratiquement tous à une augmentation de l'activité. Et cette évolution résulterait, d'une part, de la hausse d'activité attendue dans la branche « Génie civil » et, d'autre part, de la diminution d'activité prévue au niveau de la branche des « Travaux de construction spécialisés ». Elle serait accompagnée par une stabilité des effectifs employés.

Dans les secteurs des industries manufacturières, de l'extraction, de l'énergie et de l'environnement, les avis et anticipations des chefs d'entreprises sont pratiquement semblables. En effet, la production de l'industrie manufacturière aurait connu une baisse, au 1er trimestre 2023, résultat d'une diminution de la production dans les branches de l'« Industrie automobile », de l'« Industrie alimentaire » et de la « Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique », et d'une hausse de la production dans les branches de la « Fabrication d'équipements électriques » et de la « Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques ».

Les carnets de commandes du secteur sont jugés d'un niveau inférieur à la normale par les chefs d'entreprises. S'agissant de l'emploi, il aurait connu une stabilité. Globalement, le TUC L'évolution de l'activité dans la Construction résulterait de la hausse d'activité attendue dans le « Génie civil » et de la diminution d'activité dans les « Travaux de construction spécialisés ». dans l'industrie manufacturière se serait établi à 76%.

Au total, 43% des entreprises de l'industrie manufacturière auraient rencontré des difficultés d'approvisionnement en matières premières, principalement celles d'origine étrangère. Malgré tout, les stocks de matières premières se seraient situés à un niveau normal durant ce trimestre. Par contre, la trésorerie aurait été jugée « difficile » selon 29% des patrons. Par branche, cette proportion atteint près de 41% dans la branche « Textile et cuir ».

La production de l'industrie extractive aurait elle aussi connu une baisse, au 1er trimestre 2023, résultat d'une diminution de la production des phosphates. Les prix de ventes des produits de ce secteur auraient connu une diminution et l'emploi aurait connu une baisse.

Idem pour la production de l'industrie énergétique, elle aurait également affiché une baisse, au 1er trimestre 2023, due principalement à la diminution de la « Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné ». Pourtant, les carnets de commande se seraient situés à un niveau normal. Mais, l'emploi aurait, quant à lui, connu une baisse. Seule exception, la production de l'industrie environnementale aurait connu une stabilité imputable à une stagnation de l'activité du « Captage, traitement et distribution d'eau ». En ce qui concerne les carnets de commande de ce secteur, ils se seraient établis à un niveau normal et l'emploi aurait connu une stabilité.

...Et dans les industries manufacturières aussi

Maintenant, pour ce qui est des prévisions de la production par secteur selon les anticipations des chefs d'entreprises pour le 2ème trimestre 2023, il faut retenir que les chefs d'entreprises de l'industrie manufacturière s'attendent à une augmentation de

leur production. Ces anticipations seraient attribuables, d'une part, à une hausse de l'activité de l'«Industrie alimentaire» et de la «Fabrication d'équipements électriques» et, d'autre part, à une diminution de celle de la «Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique», de l' «Industrie du cuir et de la chaussure» et de l'« Industrie du papier et du carton».

Concernant les anticipations sur l'emploi, les industriels prévoient globalement une stabilité des effectifs employés.

Dans l'industrie extractive, les chefs d'entreprises de ce secteur prévoient une hausse de leur production pour le 2ème trimestre 2023. Cette évolution serait imputable principalement à une augmentation de la production des phosphates. Au niveau des effectifs employés, les patrons de ce secteur prévoient par contre une diminution.

Pareil, la production énergétique attendue pour le 2ème trimestre 2023, connaîtrait une hausse attribuable à l'augmentation de la « Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné». Pour ce qui est de l'emploi, il connaîtrait une stabilité des effectifs.

Pour ce même trimestre en cours, les chefs d'entreprises de l'industrie environnementale anticipent une stabilité de la production notamment dans les activités du « Captage, traitement et distribution d'eau» et une stabilité des effectifs employés.

Source: BTPnews.ma

- **09/06/2023 - Baromètre de Mubawab: Les prix de l'immobilier neuf en hausse au 1er trimestre**

Décryptage. Les prix globaux de l'immobilier neuf ont marqué au premier trimestre une hausse de 4 %. Les prix des villas marquent une progression de 2 % sur ladite période au moment où ceux des appartements n'ont évolué que de 1 %.

Le marché immobilier de l'ancien semble connaître une légère baisse au cours des trois derniers mois. C'est du moins ce que souligne Mubawab dans son baromètre du premier trimestre 2023. Une diminution de 3 % des prix a ainsi été relevée au niveau global. Dans les détails, Mubawab indique que les prix des appartements ont subi la plus forte baisse, avec une chute de 6 % au cours de la même période, tandis que les villas ont connu une baisse de seulement 1 %. Cependant, sur une période d'un an, les prix des villas ont augmenté de 5 %, tandis que les prix globaux ont baissé de 4 %. Les appartements ont quant à eux maintenu leur tendance à la baisse, avec une diminution de 6 % sur une période d'un an. Pour ce qui est du marché de l'immobilier neuf, Mubawab constate une légère hausse au titre des trois premiers mois. On note dans ce sens une augmentation de 4 % des prix globaux. Par actif, les prix des villas marquent une progression de 2 % sur ladite période au moment où ceux des appartements n'ont évolué que de 1 %. En glissement annuel, la progression globale est évaluée à 1 % reflétant ainsi une hausse de 6 % des prix des villas et une baisse de 1 % de ceux des appartements. Il est à préciser que les observations qui remontent dans le baromètre de Mubawab correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la vente, annoncés sur le portail entre janvier 2023 et mars 2023. La publication exclut par ailleurs les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, les riads, les biens à la location.

Appartements : Le prix moyen du mètre carré est de 10.600 DH

Pour ce qui est des prix moyens, ils sont calculés par zone géographique (ville ou arrondissement), dans l'ensemble et pour chacun des segments de marché retenus pour les villas et les appartements, neufs et anciens, et ce sur la base des annonces de vente publiées sur Mubawab.ma. Il ressort dans ce sens que 10.600 dirhams est le prix moyen du mètre carré des appartements au Maroc. «Globalement, les prix ont enregistré une hausse au premier trimestre 2023. Le prix moyen du m2 a également augmenté de +0,44 %», peut-on relever de la publication de Mubawab. En parallèle, l'offre sur les appartements neufs et anciens a enregistré un ralentissement de -9,3 %.

A l'inverse, la demande est en bonne santé au premier trimestre 2023 avec une augmentation de +13,4 %. Il est à noter que les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par l'entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée, le début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude et la fin de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude. Baromètre de Mubawab Les prix de l'immobilier neuf en hausse au 1er trimestre Une baisse des prix des appartements est attendue au mois de juin dans trois villes du Royaume : Agadir (-1,71 %), Marrakech (-1,31 %) et Rabat (-0,13 %). XII AUJOURD'HUI LE MAROC N°5432 / VSD – Du 9 au 11 juin 2023 SPÉCIAL SMAP

La demande est plus prépondérante que l'offre

En plus d'examiner les évolutions des prix immobiliers en milieu urbain et de l'analyse du marché immobilier numérique, Mubawab prend en compte les indicateurs de l'offre et de la demande pour une analyse plus approfondie. On relève dans ce sens une baisse de 9,2 % de l'offre au premier trimestre alors que la demande a augmenté de 13,6 %. « Le potentiel de croissance dans les principales villes est un indicateur clé à suivre. Ce trimestre, il est encore présent car la demande est supérieure à l'offre, offrant de nouvelles opportunités de croissance. À titre d'exemple, à Casablanca, la demande est presque trois fois plus élevée que l'offre, ce qui ouvre la voie à de nouvelles perspectives de développement », peut-on relever du top management de Mubawab. Dans son baromètre, Mubawab livre, également des tendances prévisionnelles des prix. En termes de perspectives une baisse des prix des appartements est attendue au mois de juin dans trois villes du Royaume : Agadir (-1,71 %), Marrakech (-1,31 %) et Rabat (-0,13 %). La tendance est sur une courbe ascendante au niveau de Casablanca où les prix des appartements devraient connaître une hausse de 3,07 % au mois de juin. « Les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance indiquée au vu de l'instabilité du marché et du contexte actuel », laisse entendre Mubawab.

Les dernières évolutions de l'indice des prix immobiliers de Mubawab

S'agissant de l'indice des prix immobiliers de Mubawab, il continue de suivre au premier trimestre de l'année la même tendance observée en décembre 2022 et ce malgré le contexte difficile marqué par la hausse de l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat. « Les prix immobiliers actuels sont similaires à ceux de février 2022, avec une baisse de 1,2 % par rapport à la même période l'année dernière, soit une diminution de 1 point de l'IPM », peut-on relever de Mubawab. Se référant aux données disponibles, Fès et Agadir sont les deux villes avec les prix les plus stables pour les appartements, enregistrant des évolutions de prix minimales comprises entre -2 et +2 %. Pour les villas, ce sont les villes de Temara, Agadir et Dar Bouazza qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce premier trimestre 2023 avec des évolutions comprises entre -4 et +1,1 %.

Source : Aujourd'hui.ma

• 05/06/2023 - Les ventes de ciment reculent à fin mai

Les livraisons de ciment ont atteint plus de 5,15 millions de tonnes (Mt) à fin mai dernier, soit une baisse de 2,33% par rapport à la même période en 2022, selon l'Association professionnelle des cimentiers (APC).

Pour le seul mois de mai, les livraisons de ciment des membres de l'APC ont atteint 1.189.136 tonnes, contre 945.706 tonnes pour la même période en 2022, soit une hausse de 25,74%, selon des données des membres de l'association, à savoir Asment Temara, Ciments de l'Atlas, Ciments du Maroc et LafargeHolcim Maroc.

Et de rappeler que les livraisons de ciment cumulées à fin avril 2023 avaient atteint plus de 3,96 Mt, soit une baisse de 8,46% par rapport à la même période en 2022.

Source: laquotidienne.ma

- **02/06/2023 - Immobilier : Le prix du neuf augmente, celui de l'ancien baisse selon Mubawab**

Mubawab a publié un décryptage sur la situation du marché immobilier au premier trimestre de l'année. Il en ressort globalement que l'offre a baissé alors que la demande reste dynamique. Le prix du neuf a augmenté de 4% alors que celui de l'ancien a baissé de 3%, tiré vers le bas essentiellement par les appartements (-6%).

Mubawab a publié une analyse sur l'évolution du marché immobilier au premier trimestre 2023 à travers son «Guide de l'immobilier». Il en ressort que l'offre sur les appartements neufs et anciens a enregistré une baisse trimestrielle de 9,3%. À l'inverse, la demande reste dynamique au premier trimestre 2023 avec une augmentation de 13,4%, inversant ainsi la tendance observée au quatrième trimestre 2022. «Le potentiel de croissance dans les principales villes est un indicateur clé à suivre. Ce trimestre, la demande est supérieure à l'offre, offrant de nouvelles opportunités de croissance. À titre d'exemple, à Casablanca, la demande est presque trois fois plus élevée que l'offre, ce qui ouvre la voie à de nouvelles perspectives de développement», conclut **Kevin Gormand**, CEO et co-fondateur du Groupe Mubawab.

Le **marché de l'immobilier** ancien a accusé une baisse globale des prix de 3% au cours des trois premiers mois de 2023. Les prix des appartements ont subi la plus forte baisse, soit 6% au cours de la même période, contre -1% pour les villas. En revanche, le marché du neuf a connu globalement une hausse de 4%. Les prix des villas ont augmenté de 2% et ceux des appartements de 1%. Les auteurs de ce décryptage notent que «malgré un contexte difficile marqué par la hausse de l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat, l'indice des prix immobiliers Mubawab (IPM) en mars 2023 continue de suivre la même tendance que celle observée en décembre 2022». Ainsi, précisent-ils, les prix immobiliers actuels sont similaires à ceux de février 2022, avec un recul de 1,2% par rapport à la même période l'année dernière, soit une diminution de 1 point de l'IPM. **Fès** et **Agadir** sont les deux villes avec les prix les plus stables pour les appartements, enregistrant des évolutions comprises entre -2% et +2%.

A Casablanca, les prix des appartements devront augmenter en juin

Pour les villas, ce sont les villes de **Témara**, **Agadir** et **Dar Bouazza** qui font preuve d'une certaine stabilité des prix pour ce premier trimestre 2023 avec des variations comprises entre -4% et +1,1%.

En termes de prévisions, Mubawab estime que pour **Agadir**, **Marrakech** et **Rabat**, il est prévu que les prix des appartements connaissent une baisse de, respectivement, 1,71% et 1,31% et 0,13% en juin 2023. A contrario, est-il ajouté, pour **Casablanca**, les prix des appartements devront enregistrer une forte hausse de 3,07% au mois de juin. Les auteurs de cette analyse préviennent que les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance indiquée au vu de l'instabilité du marché et du contexte actuel.

Source: *lematin.ma*

- **30/06/2023 - Début de repli des prix immobiliers contrés par des taux en hausse continue**

Bien que toujours élevés, les prix des biens immobiliers commencent à diminuer, mais à un rythme plutôt modéré. La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) espère une accélération du mouvement d'ici la fin de l'année afin de relancer l'activité. En effet, depuis plusieurs mois, les ventes ont considérablement baissé.

Baisse des ventes en raison du difficile accès au crédit immobilier

Selon la Fnaim,

Le nombre de transactions pour 2023 s'affiche en repli de 15 % sur un an, et devrait redescendre en dessous du million.

En seulement un an, ce sont 150000 ventes en moins qui ont été conclues sur le segment de l'ancien. D'après les experts,

Une décrue d'une telle ampleur est inédite en un demi-siècle, à l'exclusion de la période de crise des subprimes, la baisse ayant atteint 17 % et 12 % en 2008 et 2009.

Important La fédération attribue cet essoufflement à l'inflation galopante et au durcissement croissant des conditions d'obtention d'un crédit immobilier.

Depuis fin 2020, les autorités financières limitent le taux d'endettement des emprunteurs à 35 %. Ce plafond bloque même les dossiers de ménages disposant de revenus confortables et en mesure de fournir un apport personnel important.

Certes, les banques disposent d'une dérogation, mais uniquement pour 20 % de leur production, et principalement pour une première acquisition d'une résidence principale. Des secundo-accédants et les investisseurs locatifs sont ainsi nombreux à être privés de crédit.

Activité ralentie sous l'effet de la hausse continue des taux d'intérêt

La remontée rapide des taux d'intérêt n'arrange en rien la situation. La moyenne actuelle se situe largement au-dessus de 3 % (hors assurance de prêt) pour les prêts sur 25 ans, réduisant progressivement la capacité d'emprunt des Français. Pourtant, en début 2022, ils étaient encore proches du seuil de 1 % atteint après des années de baisse continue.

Important En parallèle, les prix commencent à peine à refluer. À fin juin, les prix moyens étaient encore en hausse de 2,9 % sur un an. Cependant, au cours des trois derniers mois, ils ont reculé de 1 % par rapport à l'an dernier.

La dévalorisation a été plus marquée pour les maisons (-1,7 %) en comparaison avec les appartements (+0 %).

La Fnaim anticipe une poursuite de la tendance sur les mois à venir. Pour l'ensemble de l'année 2023, son président table sur

Une baisse de l'ordre de 5 % du prix au mètre carré, et de près de 10 % si on la combine à l'inflation.

Si cette accalmie soulage les acheteurs et les autres acteurs du marché, elle risque de ne pas suffire à compenser la perte de pouvoir d'achat immobilier consécutive à la flambée des taux depuis début 2022.

A RETENIR

- Bien que les prix immobiliers diminuent, ils restent élevés, ce qui explique la nette baisse des ventes.
- L'inflation élevée et les conditions d'obtention de crédit plus strictes, notamment le plafond de taux d'endettement à 35 %, contribuent à l'essoufflement du marché immobilier.
- La hausse des taux d'intérêt réduit la capacité d'emprunt des Français, y compris les ménages avec des revenus confortables.
- La Fnaim prévoit une poursuite de la baisse des prix immobiliers, mais celle-ci ne compensera pas la perte de pouvoir d'achat due à la hausse des taux d'intérêt.

Source : meilleurtaux.com

• 29/06/2023 - Immobilier : la baisse des prix de l'ancien se confirme en France, quel nouveau marché se dessine ?

Les réseaux d'agence font tous le même constat : la baisse du prix de l'immobilier ancien se confirme et ce marché se ralentit en raison notamment de la flambée du montant des crédits. Mais cela entraîne des nombreuses conséquences sur un marché qui se modifie

Les prix de l'immobilier ancien commencent à baisser sur l'ensemble du territoire en France, plombés par le coût des crédits, selon les baromètres trimestriels des réseaux d'agences, freinant le rythme des ventes. Selon Laforêt et Orpi, le prix du mètre carré au premier semestre 2023 s'est replié de 2 % en un an, Laforêt l'évaluant à 3 447 euros en moyenne.

Pour Century 21, ils se sont infléchis de 1,7 % pour les appartements (4 198 euros), tandis qu'ils continuent de progresser pour les maisons (+0,9%, 2 636 euros).

Les réseaux d'agences font tous état d'un marché qui ralentit, avec un nombre de transactions en recul et des délais de vente qui s'allongent. Cause principale de ce phénomène : la flambée du coût des crédits immobiliers, sous l'effet de taux d'intérêt en forte remontée, qui rogne le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs.

Période de transition

Des primo-accédants, qui doivent emprunter pour financer leur achat, se retrouvent donc exclus du marché, et restent dans leur logement plus longtemps, grippant le marché de la location à son tour. Ce sont plutôt les « secundo-accédants », ceux qui vendent leur résidence principale pour en acheter une autre, qui animent le marché.

Si les marges de négociation augmentent, dépassant les 5 % selon Laforêt, certains propriétaires renoncent à vendre s'ils n'y sont pas contraints par un accident de la vie (divorce, succession...). « Les vendeurs n'ont pas encore accepté l'idée que le marché avait changé », juge Guillaume Martinaud, président d'Orpi. « On est dans une période de transition » qui devrait aboutir à une baisse plus nette des prix, dit-il.

La surface, régulateur

Les acquéreurs, pointe Century 21, doivent de leur côté consentir à des sacrifices sur la surface. La surface moyenne du bien acheté a baissé de 1,1 mètre carré pour les appartements, 1,9 pour les maisons. « C'est la surface qui sert de régulateur, clairement. Et les Français ont utilisé ce levier-là comme un élément de régulation de leurs achats », a résumé en conférence de presse le président du réseau, Charles Marinakis.

S'adapter

« La majorité des acquéreurs doivent bien comprendre qu'ils devront reconfigurer leur projet », dit aussi Yann Jehanno. « Ça veut dire s'éloigner un peu de la gare, du métro, renoncer à une partie de confort dans le logement, passer d'une baignoire à une douche, envisager quelques travaux... »

Source : SudOuest.fr avec AFP

- **29/06/2023 - Le nombre de permis de construire continue son inexorable baisse**

418.800 permis de construire des logements ont été délivrés sur 12 mois. C'est 9% de moins que fin avril et 18% de moins que pendant les 12 mois précédents.

Les permis de construire des logements ont poursuivi leur dégringolade en mai, avec 418.800 autorisations cumulées sur 12 mois, selon les statistiques dévoilées mercredi par le ministère de la Transition écologique. C'est 9% de moins que fin avril, et 18% de moins que pendant les 12 mois précédents, entre juin 2021 et mai 2022.

Une chute largement due à un effet de calendrier en 2022. Cette année-là, les permis avaient grimpé en flèche entre janvier et août, jusqu'à des niveaux record, avant de redescendre. En cause, la validation début 2022 de nombreuses demandes déposées fin 2021, juste avant l'entrée en vigueur d'une réglementation environnementale plus stricte sur la construction neuve (RE2020); et un afflux d'autorisations délivrées en août, dernier mois pour bénéficier d'une aide à la relance de la construction.

30.000 permis délivrés par mois

Depuis, le nombre de permis délivrés s'est stabilisé à un peu plus de 30.000 par mois, un niveau inférieur d'environ 20% à son rythme d'avant la crise sanitaire (autour de 40.000). La baisse des autorisations concerne à la fois les maisons individuelles isolées (-34% sur 12 mois), les lotissements (-23%) et les immeubles (-10%). Seules les résidences progressent (+4%).

Le nombre de mises en chantier, qui suit traditionnellement celui des permis de construire, recule également avec 343.600 chantiers commencés sur 12 mois, selon les estimations du ministère. C'est 1% de moins qu'en avril, et 11% de moins que pendant les 12 mois précédents.

Source : *bfmtv.com* avec AFP

- **27/06/2023 - Crispation du marché immobilier: "ce qui devait arriver arriva"**

Charles Marinakis, président de Century 21 France, était l'invité de BFM Business. S'il déplore le freinage brutal du marché immobilier, il ne s'en inquiète pas outre mesure.

"On s'y attendait. On avait anticipé ce mouvement-là". Charles Marinakis, président de Century 21 France, explique ce mardi sur BFM Business que le freinage du marché immobilier n'est pas une surprise. "Ce qui devait arriver arriva", résume-t-il.

"La hausse brutale des taux de crédit a gelé la capacité d'emprunt des ménages, on les a désolvabilisés, ce qui a eu pour conséquence directe de crispier le marché".

Et il l'affirme: "Inquiet? Non". Il précise que "ce marché de la transaction résidentielle dans l'ancien, il a cette faculté incroyable de s'auto-réguler depuis la nuit des temps. Il va digérer cette épreuve-là". Et s'il reconnaît que cette fois-ci, ça a été brutal, il ajoute: "je suis convaincu que les acheteurs et les vendeurs reviendront à la raison dans une situation d'équilibre".

Mais selon lui, ce qui aiderait est, évidemment, une baisse des prix, mais surtout un certain retour aux fondamentaux. "Quand on achète une résidence principale c'est d'abord pour acheter un confort de vie, mettre sa famille sous un toit, se constituer un patrimoine en payant un crédit sur 20 ans ou 25 ans. Mais la philosophie originale ce n'est pas de faire une plus-value".

Source : *bfmtv.com*

- **26/06/2023 - La baisse des prix de l'immobilier**

Selon l'indice Notaires-Insee, les prix des logements anciens ont reculé au premier trimestre 2023 sur toute la France, une première en 8 ans.

La baisse des prix de l'immobilier-iStock-Pascale Gueret

-0,2% en un trimestre

L'indice Notaires-Insee dévoilé le 30 mai dernier confirme la baisse générale des prix des logements en France au début de l'année. Les logements anciens ont ainsi reculé en moyenne de 0,2 % au premier trimestre 2023 sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de la première baisse d'un trimestre sur l'autre depuis juin 2015. Globalement, sur un an, on note une décélération des prix, avec une hausse de +2,7 % au premier trimestre 2023, après +4,6 % au quatrième trimestre 2022, et +6,4 % au troisième trimestre 2022.

Le marché francilien impacté

La baisse la plus sensible est enregistrée en Île-de-France, où les prix de vente des logements anciens ont perdu 1,1 % en un trimestre. Le prix du mètre carré atteint ainsi une moyenne de 6.640 euros au premier trimestre 2023 sur toute la région (-1,2 % sur un an). Les notaires du Grand Paris précisent que le nombre de transactions immobilières a baissé de 22 % sur la même période (-9.400 transactions sur un trimestre). En cause, selon eux, le durcissement conditions financières, « en raison notamment de la hausse des taux de crédit ».

Les prix en province

À l'inverse, en province, les logements anciens sont restés stables (+0,1 % sur un trimestre). Sur un an, les prix de vente restent dynamiques malgré une décélération progressive. On note une timide progression de +3,9 % au premier trimestre 2023, comparé à +5,8 % et 8,1 % sur les trimestres précédents. L'augmentation des prix est par ailleurs plus importante sur les appartements que sur les maisons (+4,7 % sur un an vs +3,5 %).

Et à Paris ?

À Paris, si la tendance se confirme, la barre symbolique des 10.000 euros le mètre carré pourrait bientôt être franchie. D'après les mêmes statistiques, les prix moyens de l'immobilier ont atteint 10.310 euros du mètre carré dans la capitale au trimestre dernier, accusant une baisse de 2 % sur un an. À titre comparatif, en novembre 2020, les prix parisiens avaient atteint un pic de 10.860 euros le mètre carré. Selon les professionnels, cette érosion des prix s'inscrit dans la continuité d'une tendance initiée il y a près de trois ans. Après une activité exceptionnelle en 2022, le marché parisien est en forte baisse, avec seulement 8.000 transactions immobilières enregistrées au premier trimestre 2023 (-18 %).

Source : boursorama.com

• 25/06/2023-La tendance haussière des taux de crédit immobilier s'accroît

En ce mois de juin, alors que les activités de crédit immobilier ralentissent en France, les taux poursuivent leur tendance haussière. Les professionnels anticipent un taux à 4 % pour toutes durées confondues dans les prochaines semaines, maintenant que le taux d'usure est fixé à 4,68 %. Déjà le mois dernier, la moyenne s'est établie à 3,28 %.

Accélération de la tendance

Les experts du crédit ont observé **une accélération de la tendance haussière depuis le mois dernier**. Aucune banque n'accorde actuellement un prêt immobilier à un taux inférieur à 3 % même pour les profils les plus privilégiés. D'ailleurs, le taux moyen se situe en ce moment à 3,68 % (sur 20 ans).

Important Selon leurs prévisions, la barre du 4 % devrait être franchie dans quelques semaines, et il se pourrait que les emprunteurs aient droit à un taux avoisinant les 5 % en janvier 2024.

Cette remontée constante des taux ne fait que plomber la production de crédit, d'autant plus que les conditions d'octroi n'ont pas fait l'objet d'un assouplissement. Le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a annoncé le maintien des règles sur la durée du remboursement et du taux d'endettement (pas question d'aller au-delà des 25 ans et du 35 %).

Si les courtiers pensent que la situation du marché du crédit pourrait être catastrophique cette année, la Banque de France parle d'un retour à la normale, après la forte baisse enregistrée ces derniers mois.

Le taux d'usure sur 20 ans à 4,68 %

Avec un taux d'usure de 4,68 % sur 20 ans et plus, les banques commencent à rehausser leurs barèmes, et il n'est plus rare de trouver des taux de 4 % sur des prêts d'une durée de 25 ans ou de 20 ans.

Pour les professionnels du secteur, il s'agit du niveau le plus élevé enregistré depuis 2013. Étant donné que l'inflation n'est pas encore maîtrisée, **cette tendance à la hausse devrait probablement se poursuivre.**

Les taux à 4 % s'appliqueraient à toutes les durées de crédit à partir de la rentrée prochaine, selon les prévisions de ces experts, et le taux moyen pourrait atteindre les 5 % au début de l'année 2024 si l'inflation ne ralentissait pas.

A RETENIR

- Les taux continuent de grimper et les professionnels tablent sur des taux à 4 % pour toutes les durées dès la rentrée prochaine.
- Si l'inflation n'était pas maîtrisée, les taux pourraient atteindre les 5 % en janvier 2024.

Source : meilleurtaux.com

• 21/06/2023 - Crise immobilière : intervenir ou laisser le marché se réguler

Le marché immobilier montre des signaux d'alarme inquiétants. Comme lors de chaque crise, les professionnels du secteur demandent l'intervention des pouvoirs publics afin de relancer l'activité. Cependant, certains estiment qu'un nouveau soutien public n'est pas nécessaire et qu'une approche de non-intervention pourrait être plus efficace.

Les professionnels réclamaient une action décisive

Tout le monde attendait avec impatience l'annonce du Conseil national de la refondation (CNR) sur le logement, qui devait dévoiler des mesures percutantes pour soutenir le logement. Pour rappel, les conclusions de cette instance, mise en place le 28 novembre 2022, avaient été reportées à plusieurs reprises, ce qui a agacé profondément les professionnels du secteur.

L'urgence d'une action décisive était alors réclamée par toute la chaîne immobilière. Selon les représentants de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), « le secteur de la promotion immobilière est actuellement en situation d'urgence, tandis que le marché de la revente est également en crise, avec une activité résidentielle en chute constante qui devrait passer sous le seuil du million de transactions d'ici la fin de l'année ».

Le plan logement du gouvernement laisse les professionnels sur leur faim

Dans une annonce très attendue, le gouvernement a présenté le 4 juin dernier son plan logement visant à résoudre la crise qui sévit depuis plusieurs mois dans ce secteur stratégique de l'économie.

Pourtant, au lieu des mesures chocs espérées par les professionnels de l'immobilier, le plan a été accueilli avec une déception généralisée.

En effet, ces derniers s'étaient préparés à des mesures audacieuses pour relancer un marché en berne. Finalement, les annonces de l'exécutif n'ont guère été à la hauteur des attentes.

Celles-ci portent notamment sur :

- La disparition du dispositif Pinel au profit du logement locatif intermédiaire ;
- La reconduction du PTZ jusqu'en 2027, avec l'exclusion des maisons individuelles ;
- La facilitation d'accès à MaPrimeRenov' ;

- L'appui aux fonds friche...

Important Les professionnels regrettent ainsi le fait que ce plan faisait l'impasse sur de nombreux sujets pourtant essentiels, tels que la mise en place d'un nouveau dispositif visant à remplacer le Pinel, l'amélioration du statut de bailleur privé ou encore l'encadrement des prix du foncier.

Auparavant, dans une unanimité surprenante, les acteurs de l'immobilier, y compris les notaires, ont cherché à alerter les pouvoirs publics, dont l'action était jugée indigne face à la gravité de la crise. Ces derniers se sont plaints de ne pas avoir été écoutés, même s'ils étaient entendus.

Les propos du ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, Olivier Klein,

Évoquant une bombe sociale imminente si rien n'est fait dès maintenant pour le logement avaient néanmoins redonné un peu d'espoir aux professionnels.

Olivier Klein

A RETENIR

- Le secteur immobilier est en crise et demande une intervention des pouvoirs publics pour stimuler le marché.
- Cependant, certains estiment qu'une approche de non-intervention pourrait être plus efficace.
- Malgré les attentes, les mesures annoncées par le gouvernement ne répondent pas aux besoins et déçoivent les professionnels.

Source : meilleurtaux.com

• **19/06/2023 - Les avantages de l'immobilier neuf pour vous protéger des fortes chaleurs**

Depuis quelques années, la France est sujette à des vagues de chaleur de plus en plus fréquentes, à des épisodes caniculaires qui rendent le quotidien suffoquant pendant quelques jours, quelques semaines voire quelques mois au cours de l'été. Difficile dans ces conditions d'être bien chez soi, de dormir sur ses deux oreilles et de profiter de la belle saison. Mais il existe une solution pour faire face à ces chaudes périodes : les avantages de l'immobilier neuf, choisir un logement récent pour profiter de ses atouts et vous protéger des fortes chaleurs. Pourquoi et comment les constructions neuves sont une bonne idée pour être bien chez vous en hiver comme en été ? On vous explique pour aiguiller votre achat immobilier !

Pourquoi acheter du neuf en immobilier ?

L'avantage n°1 d'acheter neuf : zoom sur la notion de confort en été

Quand le baromètre s'affole, les conséquences sont rapides. Les particuliers subissent les vagues de chaleur en extérieur comme en intérieur. Impossible de se rafraîchir durablement, en ville principalement. Pour les plus fragiles, les épisodes caniculaires sont même dangereux impactant directement leur santé. C'est le cas des personnes âgées ou des enfants. Mais en habitant un programme immobilier neuf en France, vous vous donnez les moyens de lutter contre la chaleur et d'être bien chez vous.

Les appartements neufs sont en effet plus performants quand il s'agit de confort intérieur. Pour faire simple, la construction neuve est sous le sceau de normes, labels et réglementations qui imposent un niveau de confort en été. Aujourd'hui, les biens qui sortent de terre doivent impérativement respecter la RE 2020, Réglementation Environnementale 2020.

Avant elle, la RT 2012 ou Réglementation Environnementale 2012 a introduit la notion de confort en été, un concept à respecter dans la conception du bâti depuis le 1er janvier 2023. L'obligation ? Adopter des solutions pour que la température des logements ne dépasse pas un certain seuil lors des 5 jours les plus chauds de l'année.

La notion de TIC ou Température Intérieure de Confort a ainsi été introduite, une température dont le seuil était fixé à 26°C dans la période de 5 jours précitée. Cette conception dite bioclimatique portée par la RT 2012 avait également comme dessein de limiter le recours à la climatisation en fonction des localités.

Pour rappel, la conception ou l'architecture bioclimatique propose d'articuler préoccupations environnementales et confort de l'occupant. Il s'agit donc lors de la conception du bâti d'intégrer tous les éléments relatifs à l'environnement direct. Un exemple simple ? Édifier des logements traversants avec une orientation du bâtiment étudiée pour favoriser la luminosité et pour avoir la possibilité de « faire des courants d'air » en le faisant circuler. Rafraîchissement naturel à la clé !

Quels avantages d'acheter dans le neuf aujourd'hui ? - La RE 2020, le niveau supérieur de la RT 2012

Depuis le 1er janvier 2022, le marché de l'immobilier neuf a connu un vrai palier dans cette notion de confort en été. La gestion des épisodes de fortes chaleur est aujourd'hui au cœur de la conception du bâti avec la réglementation en vigueur, la RE 2020 ou Réglementation Environnementale 2020. Le confort en été est tout simplement l'un des trois piliers de cette réglementation, couplé avec l'amélioration de la performance énergétique du bien et la diminution de ses émissions de gaz à effet de serre, de la construction à la démolition en passant par son fonctionnement.

Preuve en est que le confort en été est l'un des engagements majeurs de l'immobilier neuf aujourd'hui, l'intégration d'un besoin de froid dans le mode de calcul du besoin énergétique de la construction, à savoir le Bbio. Le Bbio a remplacé le TIC avec la mise en place de la RE 2020. Il est exprimé en DH, degré.heure.

Concrètement, cela signifie que la température intérieure ne doit pas excéder les 26°C la nuit et être comprise entre 26 et 28°C selon les territoires.

Quelles sont les solutions de l'immobilier neuf pour répondre aux objectifs de confort en été ?

Sur le terrain, aux promoteurs de décider par quels moyens ils souhaitent répondre aux enjeux de la RE 2020, Réglementation Environnementale 2020 et notamment à cette nécessité de conserver une température confortable en intérieur pendant les épisodes de fortes chaleur.

Le plus souvent, la climatisation n'est pas une option. La RE 2020 doit en effet limiter la consommation d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre pour tendre vers des solutions passives, utilisant les énergies renouvelables en d'autres termes. Quels sont alors les moyens pour conserver cet avantage de l'immobilier neuf en été ?

1. **Des logements traversants** pour une solution de ventilation, nocturne notamment, optimale. La chaleur est ainsi plus facilement évacuée.

2. **La végétalisation des façades** pour créer une fraîcheur naturelle et limiter les îlots de chaleur urbains.

3. **La domotique** pour gérer les volets roulants électriques de manière intelligente. Une programmation permet aux volets de se fermer aux heures choisies (ou au moment jugé opportun par des capteurs intégrés) et de préserver les logements du soleil direct. Pour Somfy, leader dans l'automatisation des volets, des stores baissés au bon moment permettent un gain allant jusqu'à 200 DH en comparaison d'une fermeture manuelle et d'afficher 7°C en moins et en moyenne lors des épisodes de canicule. A contrario mais dans la même idée, une gestion intelligente des volets permet de réduire les factures de chauffage de 10% en hiver et en moyenne, selon Somfy toujours.

4. **Les puits climatiques** qui puisent la fraîcheur dans le sol pour une climatisation naturelle du logement neuf.

5. **L'utilisation de certains matériaux** réputés pour réguler efficacement la température intérieure. Des exemples ? La pierre ou la terre crue.

6. **L'utilisation des énergies renouvelables.**

Les avantages financiers d'un logement neuf bien isolé

La RE 2020 et avant elle de la RT 2012 ont également un atout financier pour les particuliers qui misent sur l'immobilier neuf. Elles permettent en effet de réduire considérablement les dépenses en énergie liées à la ventilation, à la climatisation et au chauffage. Et qui dit moins d'énergie dépensée dit factures allégées tous les mois.

Autre avantage de l'immobilier neuf, la valeur verte. Traduction directe des performances énergétiques d'un bien, la valeur verte définit l'intérêt d'un acquéreur pour un logement. Avec des épisodes caniculaires de plus en plus nombreux et des prix des énergies qui s'envolent, les acheteurs sont en quête de logements peu énergivores qui n'entraînent pas des factures d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation... exorbitantes.

C'est ici la promesse de l'immobilier neuf : une isolation thermique optimale, des matériaux bien choisis, des équipements faisant appel aux énergies renouvelables, une conception optimale qui permet au global de réaliser de belles économies.

Une valeur verte scrutée par les particuliers occupants mais également par les locataires. Un propriétaire bailleur proposant un logement neuf à la location, un logement énergétiquement performant est quasiment assuré de louer le bien très rapidement. Les passoires thermiques n'ont plus la cote !

Bon à savoir : les logements neufs affichent un DPE compris entre A et B, les lettres les plus vertueuses de ce diagnostic immobilier scruté.

Atouts fiscaux, confort, personnalisation... Les autres avantages de l'achat neuf pour une résidence principale ou un investissement

Faire le choix de l'immobilier neuf est aujourd'hui un choix raisonné. Aux avantages de l'immobilier neuf environnementaux (confort, économies d'énergie, valeur verte...) répondent d'autres atouts non négligeables, avantages fiscaux en tête :

La possibilité de profiter d'aides financières sous conditions de ressources et de localisation principalement. Il peut s'agir du PTZ, Prêt à Taux Zéro pour l'achat d'une résidence principale, de la loi Pinel Plus (+) pour un investissement locatif avec réduction d'impôts mais également des aides des collectivités locales ou de la TVA réduite en zone Anru par exemple.

Des frais de notaire réduits de l'ordre de 2 à 3% du montant du bien contre 7 à 8% dans l'immobilier ancien. D'importantes économies à la clé !

Une taxe foncière exonérée pour tout ou partie en fonction des localités.

Un confort phonique optimal pour ne pas vivre avec ses voisins !

Des programmes immobiliers neufs conçus pour répondre à tous les besoins en intégrant des stationnements (place de parking, garage...), des annexes (terrasse, balcon, jardin privatif, loggia...), des services partagés dans certaines réalisations...

Les garanties de l'immobilier neuf et constructeur pour sécuriser l'achat et éviter les mauvaises surprises telles que la garantie de parfait achèvement, la garantie décennale, la garantie biennale...)

La possibilité de personnaliser le logement avant même la réception des travaux (Travaux Modificatif Acquéreur, décoration, ameublement de la cuisine, de la salle de bain..)

Comment acheter dans le neuf ?

Vous voulez profiter des avantages de l'immobilier neuf ? Pour vivre ou pour investir, faites appel aux experts Médicis Immobilier Neuf. Vous êtes épaulé de A à Z dans toutes les étapes de votre achat immobilier.

Source : medicis-patrimoine.com

- **18/06/2023 - Retournement du marché immobilier annoncé par les notaires du Grand Paris**

Les notaires du Grand Paris constatent un début de retournement du marché immobilier en France. Dans un contexte de hausse continue des taux d'intérêt, les prix des biens anciens refluent pour la première fois depuis 2015. Et avec la persistance des difficultés d'accès à l'emprunt, le mouvement baissier devrait se poursuivre.

Les difficultés d'accès au crédit immobilier pèsent sur l'activité

Pour le premier trimestre 2023, les notaires observent une nette diminution des transactions, avec 1,07 million sur une année glissante, contre 1,12 million au quatrième trimestre 2022.

Bien que ce chiffre reste au-dessus de la moyenne historique, les professionnels parlent d'un « véritable choc » et de « l'entrée dans une nouvelle ère ». Le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), Loïc Cantin, confirme que :

Ce renversement de tendance inédit est un signal fort de la nette dégradation de la capacité d'emprunt immobilier des Français.

Dans un contexte d'inflation, les taux d'intérêt sont en progression depuis le début de l'année 2022. Or, les banques se montrent de plus en plus strictes dans l'application des règles d'endettement édictées par le Haut Conseil de Stabilité Financière. De plus, un apport personnel conséquent est désormais indispensable. La conjugaison de ces facteurs impacte sévèrement les porteurs de projet immobilier qui doivent passer par le crédit immobilier.

Important Les primo-accédants sont les plus pénalisés, puisque dans l'impossibilité de s'endetter davantage, ils doivent faire des concessions, le plus souvent sur la surface.

Mais, fait nouveau, même les ménages ayant des revenus confortables peuvent se heurter à un refus de prêt lorsque le plafond de taux d'effort de 35 % est dépassé.

Les prix refluent sur l'ensemble du territoire

Les difficultés d'accès au crédit qui font baisser les volumes, ainsi que le faible stock de logements disponibles, commencent à entraîner un recul des prix. Selon les notaires, « ceux-ci ont augmenté de 150 % en 20 ans », mais cette période est en train de prendre fin. La situation ne semble pas près de s'arranger, avec la crise dans la construction neuve.

Important Sur les trois premiers mois de 2023, les réservations auprès des promoteurs et les permis de construire ont chuté de 41 % et 11,5 % respectivement par rapport à la même période en 2022.

L'effet sur les prix est notable. En Île-de-France, ils ont reculé de 0,6 % sur un an, et même de 2 % au cœur de la capitale, à l'exception des arrondissements qui comptent de nombreux biens de luxe et sont très prisés de la clientèle étrangère, comme Paris Centre, ainsi que le VI^e et le VII^e.

Pour le deuxième trimestre, les Notaires du Grand Paris anticipent des baisses plus importantes pour la région, de l'ordre de 3 % pour les maisons et jusqu'à 5 % pour les appartements.

Sur l'ensemble du territoire, les maisons s'enrichissent à un rythme plus rapide (+3,1 %) que les appartements (+2,2 %), cependant, l'écart se resserre. En effet, sur le premier trimestre 2023, les maisons ont subi une dévalorisation plus marquée (-0,3 %) que les appartements (-0,1 %).

Pour les professionnels, « les ménages qui se sont rués sur les maisons en sortie de confinement réalisent que finalement, ce type de bien ne leur convient pas ».

Enfin, les notaires notent que « l'interdiction progressive à la location des passoires thermiques, mesure introduite par la réglementation environnementale, accélère les ventes ».

Dans Paris et sa région, les appartements classés G ont représenté 7,9 % des contrats conclus en 2022 (contre 2,7 % en 2021). Au cours de la même période, la proportion de maisons très énergivores est passée de 3,6 % à 8,5 %.

Dans les mois à venir, les professionnels anticipent une augmentation des offres pour des passoires thermiques, parce que leurs propriétaires ne savent quoi en faire.

A RETENIR

- Les notaires relèvent une baisse des prix des biens anciens, une première fois 2015.
- Le retournement du marché immobilier est attribué à la hausse des taux d'intérêt et aux difficultés d'accès à l'emprunt.
- La diminution des transactions immobilières au premier trimestre 2023 reflète la détérioration de la capacité d'emprunt des Français.
- Les prix immobiliers commencent à reculer en Île-de-France et les notaires prévoient des baisses plus importantes pour le deuxième trimestre.

Source : meilleurtaux.com

• 17/06/2023 - Tendances immobilières : les délais de vente s'allongent, les prix stagnent

Le secteur immobilier français fait face à des défis majeurs, avec un allongement des délais de vente et une stagnation des prix dans les grandes métropoles. Selon les données de Meilleurs Agents, les délais de vente moyens se sont allongés en un an, passant de 61 à 67 jours. Tours, Villeurbanne et Clermont-Ferrand sont en tête des villes où les délais de vente ont le plus augmenté.

Hausse des délais de vente dans les villes françaises

En France, les délais de vente immobilière se sont fortement allongés en un an.

Important Dans le top 10 des villes où les vendeurs rencontrent le plus de difficultés pour céder leurs biens, Tours arrive en tête avec une augmentation de 28 jours, portant le délai moyen de vente à 74 jours.

Villeurbanne et Clermont-Ferrand suivent de près avec des hausses respectives de 13 jours et 10 jours.

Toulon et Grenoble occupent respectivement la quatrième et la cinquième place avec une augmentation de 9 jours, tandis qu'à Lyon et Angers (6^e ex æquo), les biens mettent en moyenne 58 jours avant de trouver preneur.

Saint-Étienne et Nantes arrivent en huitième et neuvième position, avec un allongement de 5 jours, atteignant 52 jours et 66 jours. Bordeaux clôture le classement avec un délai moyen de 70 jours.

Stagnation des prix dans les métropoles

Important Une conséquence directe de l'allongement des délais de vente est la stagnation des prix dans les grandes métropoles françaises.

Les données de Meilleurs Agents révèlent une croissance nulle des prix en mai dans les 10 plus grandes villes du pays.

Confrontés à des délais plus longs et à des taux immobiliers plus élevés, les acheteurs sont moins enclins à accepter des prix élevés.

Cette stagnation des prix pourrait inciter les vendeurs à réévaluer leurs attentes et à ajuster leurs prix à la réalité du marché, entraînant ainsi une correction des prix.

Cette réaction à la baisse est considérée comme normale par Meilleurs Agents, car elle témoigne de l'adaptation saine du marché aux nouvelles conditions économiques et bancaires.

Dans un contexte de concurrence accrue, les vendeurs devront faire un effort en diminuant le prix de vente afin d'attirer les acheteurs. Cette correction pourrait offrir des opportunités aux acquéreurs, mais également mettre les vendeurs dans une position délicate, les obligeant à être plus flexibles quant aux prix et aux conditions de vente.

A RETENIR

- Selon Meilleurs Agents, les délais de vente immobilière se sont allongés de 6 jours en un an, portant le délai moyen à 67 jours.
- Tours arrive en tête avec une hausse de 28 jours, suivi de Villeurbanne et Clermont-Ferrand avec respectivement 13 et 10 jours d'augmentation.
- Conséquence directe de cette situation, les prix dans les métropoles françaises stagnent, affichant une croissance nulle en mai.
- L'allongement des délais incite les vendeurs à revoir leurs attentes et à ajuster leurs prix en tenant compte de la vive concurrence qui sévit sur le marché.

Source : meilleurtaux.com

• 13/06/2023 - La fnaim voit les prix immobiliers reculer de 5% cette année

Les prix au mètre carré ont atteint un plafond en début d'année et refluent depuis. Mais la décrue est plutôt lente.

Le retournement du marché est bien là et la baisse des prix devrait vraiment commencer cette année. C'est en tout cas ce qu'anticipe la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), qui regroupe la plupart des professionnels du secteur (agents immobiliers, syndics, promoteurs, diagnostiqueurs...).

Dans son point de conjoncture de milieu d'année publié ce mardi, la Fnaim constate que l'érosion des ventes s'accélère depuis plusieurs mois.

"L'année 2023 devrait repasser sous la barre du million de transactions, pour atteindre environ 950.000 ventes sur l'année, en recul de 15% sur un an", estime la fédération.

Cela ferait ainsi 150.000 transactions en moins dans l'ancien par rapport à l'an dernier. Il s'agirait tout simplement de la deuxième plus forte baisse des volumes depuis 50 ans, après la période de la crise des subprimes (-17% en 2008 puis -12% en 2009).



Evolution annuelle des ventes depuis 1990 (en %) © IGEDD, projection FNAIM

"L'effet de l'inflation de ces derniers mois et les difficultés croissantes dans l'accès au crédit immobilier se font clairement ressentir sur le nombre de transactions qui chute drastiquement", résume Loïc Cantin, le président de la Fnaim.

L'explosion des taux d'intérêt, qui dépassent aujourd'hui largement les 3% hors assurance sur 25 ans, réduit chaque mois le budget des ménages et de moins en moins d'acheteurs parviennent à trouver un crédit. Et ce ne sont pas les ajustements à la marge des conditions d'octroi pour les prêts, qui ont été dévoilés ce mardi, qui vont fondamentalement changer la donne.

Logiquement, les prix commencent à s'ajuster. Mais, alors que les taux grimpent depuis début 2022, où ils étaient encore proches de 1%, nous venons à peine de passer le pic des tarifs selon la Fnaim. Le reflux des prix au m² n'a ainsi commencé qu'en début d'année à l'échelle nationale. D'ailleurs sur un an à fin juin, les prix s'affichent encore en progression de 2,9%. Mais le tournant est plus net depuis trois mois, avec un repli de 1% (+0% pour les appartements et -1,7% pour les maisons). La Fnaim voit la tendance se poursuivre au cours des prochains mois.

"Sur l'ensemble de l'année 2023, les prix devraient connaître une baisse d'environ 5%... ce qui représenterait une baisse réelle de presque 10% conjuguée à l'inflation", estime ainsi Loïc Cantin.

Un assagissement du marché immobilier attendu par nombre d'acheteurs mais qui ne compensera toujours pas la baisse de pouvoir d'achat immobilier due à l'envolée des taux de ces 18 derniers mois.

Source : [bfmtv.com](https://www.bfmtv.com)

• 13/06/2023 - Marché immobilier : les ventes et prix amorcent leur baisse

La FNAIM présentait ce mardi la conjoncture immobilière du premier semestre 2023, faisant état d'un déclin des transactions, et l'amorce d'une baisse des prix ces trois derniers mois. La fédération prévoit ainsi moins d'un million de transactions pour 2023, et une baisse des prix d'environ 5 %.

Après un âge d'or du marché immobilier ces cinq dernières années et des records de transactions, la FNAIM a confirmé ce mardi **une érosion des ventes**. La fédération prévoit que le nombre de transactions repasse sous la barre du million en 2023, avec une estimation autour de 950 000 ventes, c'est-à-dire 15 % de moins qu'en 2022, soit la deuxième plus forte baisse depuis 1990.

« L'effet de l'inflation de ces derniers mois et les difficultés croissantes dans l'accès au crédit immobilier se font clairement ressentir sur le nombre de transactions qui chute drastiquement », a commenté Loïc Cantin, président de la FNAIM.

Outre l'inflation, la remontée des taux de crédits immobiliers joue beaucoup sur la baisse des transactions, avec **des taux qui ont triplé en moins de 18 mois pour atteindre 3,28 % en mai 2023**. Bilan : la production de crédits aurait chuté de 31 % par rapport à 2022.

Par ailleurs, la hausse des prix ralentit sur un an, avec +2,9 % en juin 2023, contre +6,3 % en juin 2022. Sur les trois derniers mois, la baisse des prix est estimée à -1 %, avec une baisse plus marquée pour les maisons (-1,7 %) que pour les appartements. Dans le contexte actuel, la FNAIM prévoit **une baisse de 5 % sur l'ensemble de l'année 2023**.

Les conclusions du CNR Logement déçoivent

Alors que les mesures du Conseil National de la Refondation (CNR) pour le Logement viennent d'être présentées par le gouvernement, la FNAIM fait également partie des déçus, et appelle à une véritable politique du logement.

« Ces propositions ne sont pas à la hauteur des enjeux et de la crise à laquelle nous sommes confrontés et ne répondent à aucune des urgences identifiées. Le gouvernement manque d'une vraie vision sur le logement, mais le pays ne peut plus en faire l'économie », a estimé Loïc Cantin, président de la FNAIM.

Vers la création d'un contrat de vente en l'état futur de rénovation énergétique ?

La fédération propose notamment la création d'un « *contrat de vente en l'état futur de rénovation énergétique* », équivalent de la « *vente en l'état futur d'achèvement* » (VEFA) pour l'ancien, et ayant pour objectif que les travaux à réaliser ne freinent pas les ventes.

Concrètement, ce contrat engagerait le vendeur à réaliser ou faire réaliser des travaux dans un délai imparti. Ce dernier percevrait en parallèle une somme de la part de l'acquéreur avant et après l'achèvement des travaux.

« Ce contrat de vente soumettra la transaction à la réalisation de travaux de rénovation énergétique par le vendeur, en intégrant le prix des travaux dans le prix de la vente », précise le président de la FNAIM.

Source : [batiweb.com](https://www.batiweb.com)

- **08/06/2023 - La chute du nombre de crédits immobiliers correspond à une "normalisation" pour la banque de France**

A quelques jours d'une discussion sur un possible assouplissement des règles d'octroi des crédits au sein du Haut conseil à la stabilité financière, la Banque de France a estimé que le recul du nombre de crédits accordés est une "normalisation".

Face à la multiplication des critiques sur les critères d'octroi des crédits immobiliers, jugés trop sévères par les banques et le secteur de l'immobilier, la Banque de France a répliqué jeudi sur son blog, évoquant plutôt une "normalisation" du crédit. Evoquant le recul du nombre de crédits accordés récemment, la sous-gouverneure de la Banque de France Agnès Bénassy-Quéré a estimé que cette baisse relevait "essentiellement à une normalisation après les exubérantes années de taux d'intérêt très bas".

En avril, hors renégociations de prêts, 12 milliards d'euros de nouveaux crédits à l'habitat ont été accordés, contre "autour de 20 milliards par mois" en 2021. Malgré ce recul, "la France se situe au-dessus de l'Allemagne pourtant plus peuplée (9 milliards d'euros, en très net recul sur un an), et largement au-dessus de l'Italie et de l'Espagne (chacune à moins de 4 milliards d'euros)", a noté Agnès Bénassy-Quéré.

Cette réaction intervient alors que doit être discuté mardi un possible assouplissement des règles d'octroi de crédit au sein du Haut conseil à la stabilité financière (HCSF), instance qui réunit notamment le ministre de l'Economie Bruno Le Maire, plutôt ouvert à la question, et le gouverneur de la Banque de France, François Villeroy de Galhau, jusqu'ici réticent.

A 65% du produit intérieur brut, "la dette des ménages français est la plus lourde des quatre grands pays de la zone euro, alors qu'elle était parmi les plus faibles il y a dix ans", fait également valoir Agnès Bénassy-Quéré, pour défendre un statu quo sur les règles d'attribution.

Assouplissement pour les investisseurs locatifs

Actuellement, les banques doivent respecter certaines limites concernant le niveau et la durée d'endettement. Elles peuvent toutefois y déroger pour 20% des crédits, mais à condition que ces exceptions concernent essentiellement l'acquisition d'une résidence principale et, dans un tiers des cas, des primo-accédants.

Les banques souhaiteraient quant à elles un assouplissement pour financer davantage d'investisseurs locatifs ou de résidences secondaires. Mais pour Agnès Bénassy-Quéré, les prêts pour investissement locatif sont "avant tout" freinés par leur "faible rentabilité notamment en zone tendue". Selon elle, "la normalisation du crédit" n'est de surcroît pas nécessairement une mauvaise chose si elle limite "le bourgeonnement de résidences secondaires et meublés touristiques".

Source : *bfmtv.com* avec AFP

- **05/06/2023 - Logement : que prévoit le plan annoncé par le gouvernement ?**

Le gouvernement a annoncé, lundi 5 juin, un plan pour tenter d'enrayer la crise du logement. Les mesures, prévoyant notamment un prolongement du prêt à taux zéro jusqu'en 2027, ont été vivement critiquées.

Alors que le nombre de ménages en attente d'un logement social n'a jamais été aussi élevé (2,24 millions) et que le marché de la construction montre des signes de faiblesses, Élisabeth Borne a dévoilé, lundi 5 juin 2023, le plan du gouvernement pour tenter d'enrayer la crise du logement.

En tout, 14 mesures ont été détaillées, dont les grandes lignes avaient déjà été dévoilées dès dimanche soir par Matignon, après plusieurs mois de concertation dans le cadre du Conseil national de la refondation. Le plan a été accueilli avec beaucoup de réserves par les professionnels du secteur qui se disent « *décus* » et « *en colère* » (voir plus bas).

« *Il n'y a pas de mesure magique, seule et unique, qui permettrait de débloquer la situation* », leur a répondu la première ministre, lundi en fin d'après-midi.

Son ministre délégué au Logement Olivier Klein, précisant d'ailleurs que les mesures annoncées ne sont « *pas un aboutissement* » et « *tout sauf un point final* ».

Le prêt à taux zéro prolongé

Principale mesure de ce plan, le prolongement du prêt à taux zéro (PTZ), qui devait s'arrêter en fin d'année, jusqu'en 2027. Le dispositif va néanmoins être recentré sur l'achat d'un logement neuf en habitat collectif en zone tendue et d'un logement ancien (individuel ou collectif) en zone non tendue, sous réserve de rénovation a indiqué le gouvernement.

« *Il faut faire des choix budgétaires. Ce choix, c'est de privilégier de loger le plus grand nombre et donc l'habitat collectif* », a expliqué lundi matin Olivier Klein sur franceinfo pour justifier cette décision, estimant qu'il s'agissait tout de même d'une « *mesure forte* ».

Pour faciliter l'accès au crédit immobilier, le gouvernement a aussi décidé de prolonger jusqu'à fin 2023 la mensualisation de la révision du taux d'usure, c'est-à-dire le taux maximal auquel les banques sont autorisées à prêter de l'argent, afin d'éviter que cela « *ne devienne un blocage* » pour les emprunteurs. D'ordinaire, celui-ci est révisé tous les trois mois.

« Taxer plus les Airbnb » ?

Autre mesure envisagée, une remise à plat de la fiscalité des locations. Élisabeth Borne a indiqué avoir demandé à ses ministres « *d'étudier* » un alignement de la fiscalité des meublés touristiques, accusée d'aggraver la crise du logement, sur celles des locations longue durée.

Plus tôt dans la journée, Olivier Klein s'est dit favorable au fait de « *taxer plus les Airbnb* », ne jugeant « *pas tabou* » une éventuelle interdiction de location pour la plateforme dans les centres-villes des grandes villes touristiques.

Pour favoriser l'accès à la propriété, le gouvernement a aussi annoncé un relèvement du plafond de ressources du dispositif de « *baill réel solidaire* », expérimenté à Paris, qui doit selon le ministre du Logement doit permettre aux Français « *d'acheter de manière plus abordable* » un logement sans être propriétaire du foncier.

Fin du dispositif Pinel

Le gouvernement a en revanche décidé de mettre un terme au dispositif Pinel – qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôts en cas d'achat d'un bien immobilier dans le but de le louer – d'ici 2024, le jugeant « *inefficace* ».

Il va par contre étendre son dispositif de « *logement locatif intermédiaire* », ayant pour but d'offrir un logement abordable aux classes moyennes n'ayant pas accès au parc social. Actuellement réservé aux zones tendues, il va être étendu à une centaine de communes en zone détendue.

Le gouvernement a aussi annoncé une enveloppe de 160 millions d'euros sur cinq ans consacrée au dispositif « *Logement d'abord* » visant à octroyer un logement pérenne aux personnes mal logées.

Il vise aussi « *plus de 2 millions* » de bénéficiaires pour le système de garantie Visale d'ici 2027. Celui-ci permet à un locataire de demander à Action Logement de se porter caution pour lui.

Pour soutenir le secteur de la construction et éviter une saturation du marché, le gouvernement a aussi demandé à la Caisse des Dépôts et à Action Logement de racheter 47.000 logements neufs non vendus.

Enfin, le dispositif MaPrimeRénov' va être renforcé pour accélérer la rénovation énergétique du parc existant. Le nombre de guichets « *France Rénov'* » va passer à 1.300 contre 450 actuellement, et celui des « *accompagnateurs Rénov'* » de 2.000 à 5.000.

Un plan critiqué de toutes parts

Avant même qu'Élisabeth Borne ne prenne la parole, lundi, le plan du gouvernement a été vivement critiqué. Tant par les professionnels du secteur du bâtiment et de l'immobilier que par les bailleurs sociaux et la Fondation Abbé Pierre.

Fédération du bâtiment (FFB). « Après plus de sept mois de travail, la FFB attendait un électrochoc. C'est une déception. Quasiment aucune des propositions faites par le secteur n'a été retenue. »

Fédération de l'immobilier (Fnaim). « Ce sont des mesurette, un rapiéçage, un accommodage, l'utilisation d'anciens dispositifs qui ont plus ou moins connu un succès. »

Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). « La montagne accouche d'une souris. Il n'y a pas d'incitation pour les mairies bâtisseurs, il n'y a pas de statut du bailleur privé, on programme l'arrêt du Pinel alors qu'on en a besoin. Tout ça pour ça ! »

Fédération des constructeurs de maisons individuelles (FFC). « Le gouvernement, en supprimant le PTZ pour la maison individuelle, envoie un signe fort : la maison individuelle neuve est réservée aux plus riches, à une élite, alors que 84 % des Français souhaitent acquérir une maison. »

Fondation Abbé Pierre. « En l'état, ce plan n'est pas de nature à répondre aux immenses inquiétudes, aux défis qui sont devant nous, ça manque de souffle, il y a peu d'objectifs chiffrés, pas vraiment de recentrage social ».

Union sociale pour l'habitat (bailleurs sociaux). « J'ai du mal à comprendre le lien entre l'engagement qu'ils annoncent et des mesurette, voire des engagements extrêmement vagues. Il n'y a aucune annonce qui augmente les moyens pour produire plus de logements sociaux. »

La France insoumise (LFI). « Les annonces du CNR logement cachent en réalité la poursuite du désengagement de l'État amorcé en 2017. »

Source : [lanouvellerepublique.fr](https://www.lanouvellerepublique.fr)

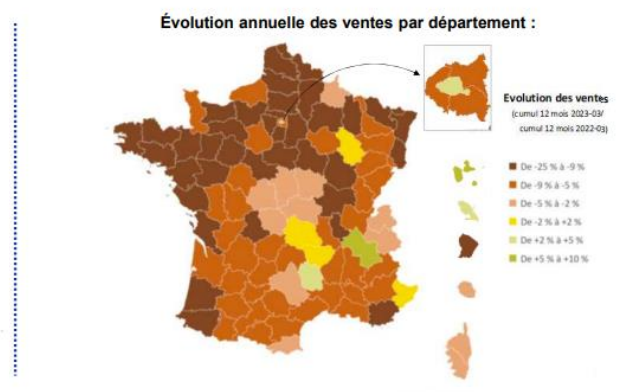
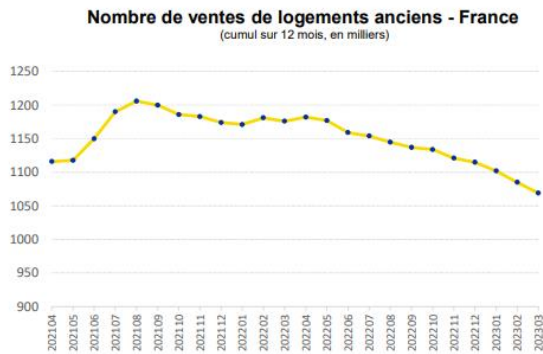
• 01/06/2023 - Analyse mensuelle juin 2023

Le nombre de transactions sur 12 mois glissants s'érode depuis septembre 2021, s'établissant à 1 069 000 ventes en France **(-9 % sur un an) fin mars 2023**.

Les prix, eux, s'inscrivent en baisse sur trois mois (-1%) au 1er juin 2023, après plusieurs années de hausse. Sur un an, ils restent en hausse de +2,9 %, contre +6,3 % début février 2023.

La baisse de prix concerne presque tous les territoires. Sur un an, les prix baissent à Paris (-3,2 %), ce qui est également le cas à Lyon. Les grandes villes du Sud-Est résistent mieux (Nice, Montpellier et Marseille). **Le ralentissement sur un an atteint la banlieue parisienne (-0,4 %) mais aussi la province (+3,6 %)**. Les communes moyennes et rurales ne sont pas épargnées non plus. C'est en région PACA que les prix résistent le mieux, où ils sont encore en hausse de +6,1% sur un an. Parmi les 70 grandes villes sélectionnées, c'est toujours à Saint-Etienne que les loyers et les prix sont les plus bas.

Les taux des crédits immobiliers poursuivent leur hausse dans le sillage d'une inflation qui reste forte (+5,1 % en mai 2023).



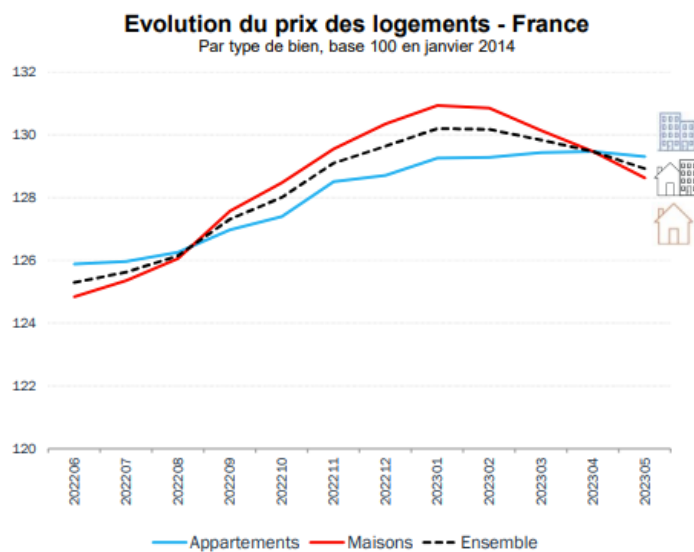
Analyse structurelle juin 2023

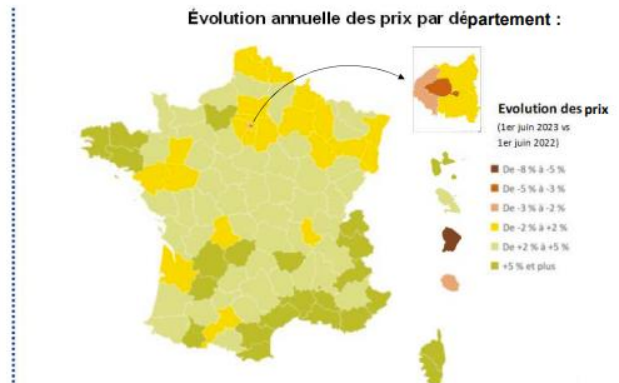
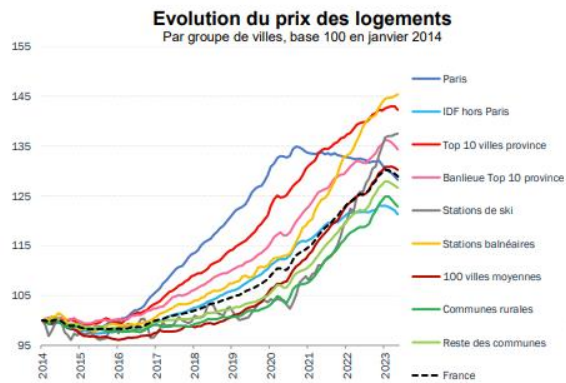
Le marché du logement connaît des cycles. **Le nombre de transactions s'est élevé à 1 115 000 logements en 2022**, en légère baisse après avoir fortement augmenté plusieurs années jusqu'au record absolu en 2021 avec 1 174 000 ventes de logements. **Un retour à la normale est en cours en 2023.**

Les prix, qui avaient fortement augmenté dans les années 2000, puis fléchi de 2012 à 2016, sont ensuite repartis à la hausse. La forte hausse des taux d'intérêt depuis 2022 après une trentaine d'années de tendance baissière est en train **d'enclencher un cycle baissier des prix.**

La capacité d'achat immobilière des ménages reste à un niveau correct à l'échelle nationale, **mais est en baisse depuis 4 ans, à cause de la hausse des prix d'abord, puis de la hausse des taux.** Dans certaines grandes villes, cette capacité d'achat est à un niveau bas comparé à l'historique, et semble atteindre ses limites.

Le phénomène de métropolisation en cours durant les années 2010 a par ailleurs été remis en cause par la crise sanitaire. Les maisons, les communes balnéaires, villes moyennes, petites ou rurales ont bénéficié du changement d'aspiration des acheteurs dans la foulée de la crise sanitaire.





Zone géographique	N°	Prix (prix moyens de vente, €/m ²)					Ventes		Offre (logements à vendre)		Loyers (loyers moyens appartements, €/m ²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
		ensemble	appart.	maison	Évolution			Nombre de ventes (sur 12 mois)	Evol.	Évolution		Loyer	Évolution		
	dépt				3 mois	1 an	5 ans	1 an	1 an	3 ans	1 an	1 an	3 ans	5 ans	
France entière - appart. et maisons		3 088	3 906	2 452	-1,0%	+2,9%	+25,0%	1112 422	-7,8%	+10,7%	+22,9%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France - Ensemble		5 959	6 544	4 318	-1,3%	-1,1%	+15,2%	165 779	-7,1%	+11,8%	+43,8%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 493	2 850	2 275	-0,9%	+3,6%	+26,9%	935 028	-8,0%	+10,4%	+19,0%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 713	2 621	2 757	-0,4%	+6,4%	+26,7%	11 615	-1,6%	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Groupe de villes															
IDF hors Paris		4 506	4 653	4 228	-1,2%	-0,4%	+16,9%	129 505	ns	+11,6%	+42,5%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province		4 052	3 938	4 796	-0,4%	+1,9%	+29,0%	72 346	ns	+17,5%	+57,1%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province		3 506	3 364	3 641	-1,4%	+1,8%	+24,7%	73 378	ns	+15,0%	+53,0%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski		3 768	3 906	3 516	+0,3%	+9,3%	+33,6%	20 232	ns	+33,2%	+20,4%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires		4 620	4 688	4 559	+0,5%	+5,9%	+38,0%	96 342	ns	+21,1%	+27,2%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes		2 347	2 276	2 505	-0,5%	+3,8%	+31,0%	130 725	ns	+14,1%	+40,6%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales		1 591	1 690	1 584	-1,7%	+3,4%	+22,5%	215 242	ns	+2,9%	+2,9%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes		2 031	1 884	2 096	-1,0%	+3,6%	+24,7%	338 378	ns	+7,7%	+12,6%	ns	ns	ns	ns
70 villes															
1. Paris	75	10 462	10 410	ns	-1,4%	-3,2%	+10,5%	36 274	+2,2%	+3,5%	+55,1%	27,3	+0,2%	+7,7%	3,1%
2. Marseille	13	3 462	3 116	5 235	+0,3%	+5,4%	+37,2%	15 639	ns	+25,4%	+43,0%	12,8	+0,6%	+5,8%	4,9%
3. Lyon	69	4 943	4 885	ns	-2,6%	-2,9%	+25,2%	7 770	ns	+11,7%	+76,5%	14,0	+1,2%	+10,4%	3,4%
4. Toulouse	31	3 592	3 473	4 195	+0,6%	+0,1%	+21,2%	9 842	ns	ns	ns	11,9	-0,4%	+3,8%	4,1%
5. Nice	06	5 036	4 898	ns	+1,5%	+4,2%	+25,4%	9 730	ns	ns	ns	16,1	-0,5%	+1,6%	4,0%
6. Nantes	44	4 134	3 885	5 247	-0,6%	+0,4%	+34,5%	5 942	ns	ns	ns	12,3	+0,8%	+8,2%	3,8%
7. Montpellier	34	3 677	3 581	4 289	+1,9%	+6,2%	+30,9%	6 048	ns	ns	ns	14,1	+2,1%	+9,4%	4,7%
8. Strasbourg	67	3 954	4 034	ns	-3,4%	+2,6%	+34,8%	3 401	ns	ns	ns	12,7	+0,5%	+4,3%	3,8%
9. Bordeaux	33	4 928	4 739	5 596	-0,2%	+0,2%	+9,7%	5 482	ns	ns	ns	13,6	+0,1%	+8,0%	3,5%
10. Lille	59	3 785	3 999	3 042	-1,8%	+0,6%	+28,2%	4 577	ns	ns	ns	14,0	+3,1%	+9,8%	4,2%
11. Rennes	35	4 146	3 914	5 607	+0,0%	+1,1%	+45,6%	3 915	ns	ns	ns	12,5	+2,3%	+8,7%	3,8%

Source : fnaim.fr

- **23/06/2023 - Aux Etats-Unis, les prix immobiliers dans l'ancien ont repris 10% depuis janvier full screen**

Après un net repli des prix avec la hausse des taux, les tarifs dans l'ancien continuent de progresser et se rapprochent de leur dernier pic.

Les reventes de logements aux Etats-Unis ont légèrement rebondi en mai, mais restent nettement inférieures à leur niveau de l'an passé, en raison des taux d'intérêt élevés des prêts immobiliers et du peu de biens à vendre.

En mai, 4,30 millions de maisons et appartements ont changé de propriétaires, en rythme annualisé, soit une légère hausse de 0,2%, a indiqué jeudi la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR). C'est un peu mieux qu'attendu, puisque les analystes tablaient sur des ventes stables par rapport à avril, à 4,28 millions, selon le consensus de Briefing.com.

C'est la première fois depuis le mois de février que les ventes de logements anciens sont en hausse. Mais, par rapport à mai 2022, elles sont en baisse de 20,4%.

"Les taux des prêts immobiliers influencent fortement la tendance des ventes de maisons", a commenté le chef économiste de la NAR, Lawrence Yun, cité dans le communiqué.

Des taux qui se stabilisent

Mi-juin, le taux d'intérêt moyen d'un prêt à taux fixe sur 30 ans - le plus courant aux Etats-Unis - s'établissait à 6,69%, en recul par rapport aux deux semaines précédentes, selon les données du groupe de refinancement immobilier Freddie Mac. Les taux ont fortement augmenté depuis fin 2021, mais devraient repartir à la baisse plus tard dans l'année et en 2024.

Autre élément qui pèse sur les reventes de logements, le peu de biens sur le marché. Fin mai, 1,08 million de biens cherchaient un nouvel acquéreur, soit 3,8% de plus qu'en avril, mais 6,1% de moins qu'en mai 2022. Cela correspond à 3 mois de ventes au rythme actuel, contre 2,9 mois en avril et 2,6 mois en mai 2022.

"Les maisons neuves se vendent à un rythme qui rappelle l'époque pré-pandémique en raison de l'inventaire abondant dans ce secteur", souligne M. Yun.

Des prix qui remontent depuis janvier

Ce n'est cependant pas le cas pour les logements existants, où "l'offre actuelle représente environ la moitié du niveau de 2019", a-t-il précisé.

Le prix médian des maisons existantes est reparti à la hausse en mai, à 396.100 dollars, contre 388.800 dollars en avril. Sur un an, la baisse est de 3,1%. Toutefois, après avoir nettement reculé de juin 2022 (où le prix médian culminait à 413.800 dollars) jusqu'en janvier dernier (environ -13%), le prix médian ne cesse de remonter depuis le début de l'année. En cinq mois, les tarifs ont ainsi progressé de 9,7%, soit quasiment 10%, selon les données de la Fed de Saint Louis.

Source : JLD avec AFP

- **21/06/2023 - Rebond spectaculaire des mises en chantier aux États-Unis**

Les mises en chantier aux États-Unis ont fait un bond spectaculaire en mai pour atteindre 1,631 million d'unités. Une tendance qui accroît les pressions sur les prix du bois d'oeuvre en Amérique du Nord, alors que l'offre se comprime sur le continent, notamment en raison des feux de forêt au Québec.

Ainsi, selon les données mensuelles publiées mardi par le United States Census Bureau, les mises en chantier au sud de la frontière en mai ont fait un bond de 22% (ou 291 000 demandes de permis), soit le nombre le plus élevé depuis avril 2022 (1,803 million).

Depuis cinq ans, les mises en chantier aux États-Unis ont été supérieures à 1,6 million à seulement 11 reprises, selon une analyse des données historiques de l'agence fédérale effectuée par *Les Affaires*.



Depuis cinq ans, les mises en chantier aux États-Unis ont été supérieures à 1,6 million à seulement 11 reprises, selon une analyse des données historiques de l'agence fédérale effectuée par *Les Affaires*. (Source: U.S. Census Bureau, tableau : *Les Affaires*)

Ce nombre élevé de mises en chantier en mai – qui a surpris bien des analystes – accentue donc la pression à la hausse sur les prix du bois en Amérique du Nord.

On peut notamment observer cet effet sur les contrats à terme sur le bois d'œuvre — ces produits fixent la valeur d'un actif à une date future — dont la valeur est en augmentation au Chicago Mercantile Exchange, la Bourse de référence des denrées et des ressources naturelles en Amérique du Nord.

Ce mercredi 21 juin en milieu d'avant-midi, les contrats à terme (CME Lumber Futures) s'échangeaient à 549,50\$ US (724,24\$ CA), en hausse de plus de 13% depuis le 1er juin.

L'indice Pribec en hausse de 8% depuis le 2 juin

Le Pribec — un indice composé qui communique chaque semaine de l'information sur les prix du bois (résineux et feuillus) au Québec — est aussi à la hausse depuis le 2 juin, passant de 564\$ à 607\$, soit une hausse de 8%.

La hausse de la demande nord-américaine de bois exerce une pression sur les prix, mais aussi en raison de l'offre qui a tendance à se comprimer, souligne à *Les Affaires* Michel Vincent, directeur économie et marchés au Conseil de l'industrie forestière du Québec (CIFQ).

« À long terme, il y a la diminution de la possibilité forestière en Colombie-Britannique, les fermetures définitives d'usines en raison des prix actuels et de l'augmentation des coûts. À court terme, il y a l'arrêt des opérations de sciage dans les zones affectées par les incendies forestiers, causé par l'arrêt des approvisionnements dans une période où les inventaires de bois rond dans les cours d'usines sont pratiquement nuls ».

Cette hausse importante des mises en chantier en mai aux États-Unis se traduit aussi sur le niveau de confiance élevé des constructeurs d'habitations aux États-Unis, selon la National Association of Home Builders (NAHB).

En juin, la confiance des constructeurs dans le marché des maisons unifamiliales nouvellement construites en juin a augmenté de cinq points pour atteindre 55, selon l'indice National Association of Home Builders (NAHB)/Wells Fargo Housing Market Index (HMI), publié le 19 juin.

« Il s'agit du sixième mois consécutif où la confiance des constructeurs a augmenté, et c'est la première fois que les niveaux de sentiment dépassent le point médian de 50 depuis juillet 2022 », souligne la NAHB dans un communiqué.

Il faut dire aussi que l'économie américaine se porte relativement bien, selon les prévisions économiques du Mouvement Desjardins publiées le 17 mai.

Ainsi, après avoir cru de 2,1% en 2022, le PIB des États-Unis devait progresser de 1,1% en 2023 puis de 1,2% en 2024 (la moyenne des économies avancées est respectivement de 0,7% et de 1%).

Pour mettre les choses en perspective, le Québec devrait connaître une croissance économique de 0,4% en 2023 et de 0,6% en 2024, selon les économistes de Desjardins.

Source : lesaffaires.com

• 20/06/2023 - USA: envolée des mises en chantier en mai

(CercleFinance.com) - Le Département du Commerce fait état d'une envolée de 21,7% des mises en chantier de logements aux États-Unis en mai, à 1.631.000 en rythme annualisé, un niveau très largement au-dessus des attentes des économistes.

De leur côté, les permis de construire de logements américains -censés préfigurer les mises en chantier futures-, se sont accrus de 5,2% à 1.491.000 en rythme annualisé le mois dernier, un niveau lui aussi supérieur au consensus de marché.

Source : boursorama.com

• 20/06/2023 - BREAKING : L'USD progresse après de solides données sur le marché du logement

Les données du marché immobilier américain pour le mois de mai ont été publiées aujourd'hui à 13h30 BST et cela s'est avéré être une énorme surprise positive. Les permis de construire ont augmenté de 5,2 % MoM et ont atteint 1 491 000, le plus haut niveau depuis février 2023. Pendant ce temps, les mises en chantier ont augmenté de 21,7 % MoM à 1 631 000, le plus haut niveau depuis plus d'un an.

L'USD a augmenté après la publication, l'EURUSD chutant d'environ 0,1 %. Les contrats à terme sur indices américains se sont négociés pour la plupart à plat après le rapport sur les données du marché immobilier. L'or a chuté dans un contexte de renforcement de l'USD

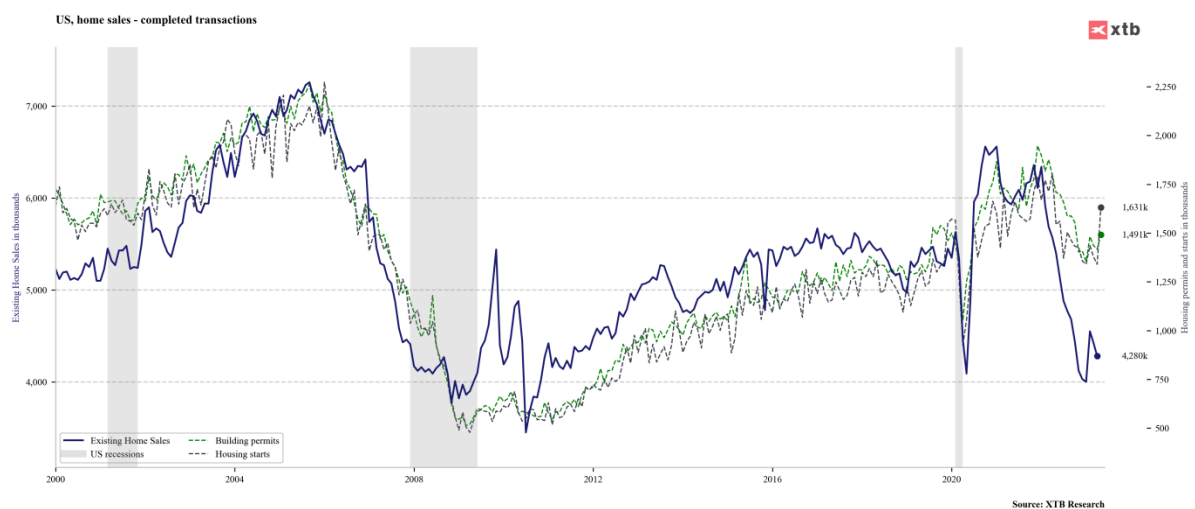
Données du marché immobilier américain pour le mois de mai

Permis de construire : 1491k contre 1425k attendus (1417k précédemment)

Permis de construire (%) : +5,2% MoM vs +0,6% MoM attendu (-1,4% MoM précédemment)

Mises en chantier : 1 631 k contre 1 400 k attendus (1 401 k précédemment)

Mises en chantier (%) : +21,7% MoM vs -0,1% MoM attendu (+2,2% MoM précédemment)



Les mises en chantier et les permis de construire aux États-Unis sont apparus en mai.
Source : Macrobond, XTB



Source : xtb.com

- **18/06/2023 - Un important krach immobilier aux Etats-Unis serait en vue selon Kiyosaki**

L'investisseur Robert Kiyosaki, auteur de best-sellers et connu pour ses conseils en matière de finances personnelles, craint un possible effondrement majeur du marché immobilier. Il prédit que l'année 2023 sera marquée par la plus grande crise immobilière de tous les temps, sûrement pire que la crise financière de 2008.

Robert Kiyosaki n'est pas le seul à s'inquiéter de la situation immobilière aux États-Unis. D'autres experts notent qu'environ 1 500 milliards de dollars de dettes hypothécaires commerciales arriveront à échéance d'ici la fin de 2025. Or, les conditions de crédit plus strictes, les coûts d'emprunt plus élevés et la baisse de la valeur des biens immobiliers rendent le secteur vulnérable.

Certains estiment d'ailleurs que 35% des hypothèques commerciales arrivant à échéance entre avril et décembre 2023 ne pourront pas être refinancées. Pour Lisa Shalett, responsable des investissements chez Morgan Stanley Wealth Management, « on peut s'attendre à une baisse de 40% des valorisations des immeubles de bureaux et de commerces cette année ».

La situation est d'autant plus inquiétante que les petites banques et les banques régionales américaines, déjà en difficultés, sont les principaux fournisseurs de financement pour le marché de l'immobilier commercial.

Source : boursier.com

- **22/06/2023 - Economie. “Signal d’alarme” : le Royaume-Uni redoute une crise des crédits immobiliers**

L'endettement des ménages inquiète, outre-Manche, alors que les taux des prêts immobiliers augmentent sous l'effet de la lutte contre l'inflation, plus forte que prévu au mois de mai.

“Comme si les Britanniques n'avaient pas été suffisamment malmenés ces derniers temps”, soupire The Times. Après les prix de la nourriture et de l'énergie, les taux des crédits immobiliers flambent au Royaume-Uni. Dans sa lutte contre l'inflation, la Banque d'Angleterre (BoE) “ne cesse d'augmenter ses taux directeurs”, explique le Financial Times. Et, par effet de ricochet, les “taux des emprunts sont eux aussi revus à la hausse par les grands établissements”.

Avec une inflation enregistrée à 8,7 % en mai (contre 6,1 % dans la zone euro), au-dessus des prévisions, la BoE devait à nouveau resserrer sa politique monétaire, jeudi 22 juin. “Résultat, le taux moyen d'un emprunt fixe à deux ans a atteint par anticipation la barre des 6 %”, une première depuis la brève panique sur les marchés provoquée par le mini-budget de Liz Truss à l'automne 2022.

Exposés aux aléas du marché

La une de l'hebdomadaire “The Spectator” en date du 24 juin 2023. La une de l'hebdomadaire “The Spectator” en date du 24 juin 2023.

“Cette situation est au mieux un signal d'alarme, au pire annonciatrice d'une crise”, analyse The Spectator dans son numéro du 24 juin, titré “Péril en la demeure”. À l'inverse de la France, où les ménages souscrivent majoritairement un prêt à taux fixe sur plusieurs dizaines d'années, les Britanniques privilégient les taux fixes sur des périodes courtes puis le passage à un taux variable, suivi d'un potentiel refinancement. Dans l'Hexagone, “l'approche paternaliste protège les emprunteurs des aléas du marché”, souligne The Guardian.

Outre-Manche, au contraire, quelque 4,2 millions de foyers ont déjà vu leur taux augmenter depuis décembre 2021, “pour un renchérissement annuel moyen de 1 500 livres [près de 1 750 euros] de leurs remboursements”, rapporte The Times. “On parle déjà d'une crise comparable à celle de la fin des années 1980, lorsque les taux s'affichaient à deux chiffres et que les maisons ont été saisies en masse, prévient The Spectator. On n'en est pas encore là, mais les taux causent de sérieuses inquiétudes.”

Pour les spécialistes du sujet, le risque principal provient du taux d'endettement des ménages, sous les effets conjugués de l'austérité des années 2010, de salaires en berne et de hausse des prix de la nourriture et de l'énergie. “De nombreux foyers sont vulnérables et exposés à des saisies”, estiment deux économistes de l'université d'Oxford dans les colonnes de The Daily Telegraph. Pour l'heure, le gouvernement de Rishi Sunak a écarté toute aide exceptionnelle à destination des emprunteurs, alors que la BoE devrait continuer à augmenter ses taux jusqu'à la fin de 2023. Sur l'année à venir, 1,3 million de ménages supplémentaires “verront leurs taux changer”, souligne The Times. “Pour nombre d'entre eux, ce sera tout simplement ingérable.”

Source : lecourrierinternational.com

- **12/06/2023 - Royaume-Uni : Lancement d'un satellite pour cartographier la signature thermique du parc immobilier**

Londres – Un nouveau satellite britannique, conçu pour cartographier la signature thermique des bâtiments, doit être mis en orbite lundi afin de mettre en évidence les habitations qui gaspillent de l'énergie et qui pourraient bénéficier d'une meilleure isolation.

Source : <https://mapecology.ma/>

- **10/06/2023 - Immobilier : « Actuellement, en Angleterre, une propriété sur six est exposée au risque d'inondation »**

Les deux chercheurs spécialisés en finances Nicole Lux et Alexandros Skouralis expliquent, dans une tribune au « Monde » que pour les acquéreurs de propriété au Royaume-Uni, les risques d'inondation seront le souci numéro un, en 2050, un scénario qui pourrait aussi concerner la France. Avec des conséquences sur les prix.

Le changement climatique a augmenté la fréquence mais aussi l'intensité des phénomènes météorologiques extrêmes auxquels nous assistons à travers le monde. Selon les données de l'Office météorologique britannique, depuis 1884, la température moyenne annuelle de l'air a augmenté de 13,4 % au Royaume-Uni. Au cours du siècle à venir, on s'attend à ce que le nombre de jours de canicule ainsi que l'intensité et la fréquence des précipitations extrêmes continuent d'augmenter, entraînant de nombreuses catastrophes naturelles telles que des inondations.

Au cours des dix dernières années, le Royaume-Uni a connu au moins trois épisodes graves d'inondations : les inondations hivernales de 2013-2014 dans le sud de l'Angleterre, les inondations hivernales de 2015-2016 dans le nord de la Grande-Bretagne et les inondations de 2019-2020, dans le nord de l'Angleterre, les Midlands et de part et d'autre de la frontière entre l'Angleterre et le Pays de Galles.

Destruction du capital et assurances

Selon l'Agence pour l'environnement, les dommages causés par ce dernier événement ont été estimés à 333 millions de livres [387,5 millions d'euros environ] tandis que le coût financier des événements de 2015-2016 s'élevait à 1,6 milliard de livres.

La France est, elle aussi, régulièrement touchée par des épisodes d'inondations, comme ceux du sud et du sud-est de la France en septembre 2021 et 2022, et elle subit des crues des cours d'eau. Selon le Centre européen de prévention des risques d'inondation (Cepri), 20 % des ménages français sont touchés par les inondations.

Ces dernières affectent les prix de l'immobilier de plusieurs façons. Parmi elles, on compte notamment la destruction du capital et l'augmentation des coûts d'assurance, limitant les possibilités de

Source : lemonde.fr

- **07/06/2023 - Les prix des logements au Royaume-Uni connaissent une baisse annuelle pour la première fois depuis une décennie, selon les données**

Selon Halifax, les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont connu leur première baisse annuelle en plus d'une décennie, signe que l'impact de la flambée des taux d'intérêt sur les budgets des ménages a mis un terme au long boom immobilier du pays.

Le mois dernier, le coût d'une maison moyenne était inférieur de 1 % en mai à celui du même mois de l'année dernière, marquant la première fois que les prix ont baissé d'une année sur l'autre dans le rapport mensuel du prêteur depuis décembre 2012.

Les chiffres surviennent alors que les turbulences sur le marché hypothécaire ne montrent aucun signe de ralentissement, les banques et les sociétés de construction continuant de retirer les prêts immobiliers de leurs étagères, souvent avec très peu de préavis, et d'augmenter le coût de leurs accords à taux fixe.

Mercredi, Halifax Intermediaries, la branche de la grande banque qui dessert les courtiers, a augmenté certaines de ses offres à taux fixe jusqu'à 0,82 point de pourcentage – une solution de deux ans pour ceux qui remboursaient auparavant un taux de 4,9% est maintenant au prix de 5,72 %. Jeudi, la branche courtier de Santander augmentera le coût d'un plus grand nombre de ses transactions fixes, certains taux augmentant jusqu'à 0,33 point de pourcentage.

L'effondrement du marché du logement a été précipité au cours de l'année écoulée, car une inflation obstinément élevée, qui reste à 8,7 %, et 12 augmentations consécutives du taux d'intérêt de base au Royaume-Uni ont fait des ravages sur le marché hypothécaire. L'été dernier à Halifax, le taux annuel de croissance des prix des maisons s'élevait à plus de 12 %.

"Comme prévu, la brève reprise que nous avons constatée sur le marché du logement au premier trimestre de cette année s'est estompée, l'impact de la hausse des taux d'intérêt se répercutant progressivement sur les budgets des ménages, et en particulier ceux dont les contrats de prêt hypothécaire à taux fixe arrivent à leur terme. », a déclaré Kim Kinnaird, directrice de Halifax Mortgages.

"Cela aura inévitablement un impact sur la confiance dans le marché du logement, car les acheteurs et les vendeurs ajusteront leurs attentes."

La variation mensuelle du prix moyen d'une maison au Royaume-Uni est restée presque stable en mai à 286 532 £, a déclaré le prêteur – en avril, ils ont chuté de 0,4% par rapport à mars – avec des prix en baisse d'environ 7 500 £ en moyenne par rapport au pic de l'été dernier.

Kinnaird a également noté l'impact du ralentissement du nombre d'approbations de prêts hypothécaires, les prêts s'effondrant au niveau mensuel le plus bas jamais enregistré, et la baisse du nombre de transactions conclues comme des signes évidents d'un refroidissement de la demande sur le marché.

"Une nouvelle pression à la baisse sur les prix de l'immobilier est toujours attendue", a déclaré Kinnaird. "Avec l'inflation des prix à la consommation qui reste obstinément élevée, les marchés prévoient plusieurs autres hausses de taux qui porteraient le taux de base au-dessus de 5% pour la première fois depuis le début de 2008. Ces attentes ont conduit à des taux hypothécaires fixes pour recommencer à augmenter à travers le marché."

Plus de 100 000 ménages devraient arriver ce mois-ci au terme de leurs offres à taux fixe. Les données de l'Office for National Statistics suggèrent que le nombre d'accords fixes prenant fin en 2023 culminerait au deuxième trimestre de cette année - du 1er avril au 30 juin - à 371 000.

Les propriétaires sont confrontés au choix difficile de choisir des offres avec des taux élevés ou d'être frappés par des coûts en flèche en passant au taux variable standard de leur prêteur existant.

Mercredi, le taux moyen d'un nouveau prêt hypothécaire fixe de deux ans s'élevait à 5,79%, selon le fournisseur de données financières Moneyfacts, contre 5,26% début mai.

Cela signifie que quelqu'un qui conclut un tel accord doit maintenant payer 756 £ de plus par an que quelqu'un qui a signé l'équivalent il y a un peu plus d'un mois, sur la base d'une hypothèque typique de 200 000 £.

Cette différence grimpe à plus de 3 700 £ par an par rapport à quelqu'un qui a souscrit une solution typique de deux ans au prix de 3,03 % en mai de l'année dernière.

Pendant ce temps, le nombre de transactions hypothécaires résidentielles disponibles mercredi était tombé à 4 597. Le 22 mai – deux jours avant la publication des dernières données sur l'inflation, qui ont effrayé les marchés – le total s'élevait à 5 385.

Alors que les prêteurs continuent d'augmenter les taux d'emprunt et de tirer des offres, un nombre record d'acheteurs contractent des prêts d'une durée de plus de 35 ans dans le but de rendre les paiements mensuels plus abordables.

La proportion de primo-accédants souscrivant un prêt immobilier d'une durée supérieure à 35 ans a atteint un niveau record en mars de cette année, atteignant 19%, a confirmé mercredi l'organisme bancaire UK Finance. Pendant ce temps, 8 % des déménageurs ont souscrit des prêts hypothécaires d'une durée supérieure à 35 ans.

Nicholas Mendes, directeur technique des prêts hypothécaires chez le courtier John Charcol, a déclaré: "La volatilité du marché et les changements de produits concurrents

signifient que nous verrons, du moins à court terme, les prêteurs continuellement réévaluer ou se retirer à court terme."

"Pour tous ceux qui approchent de la fin de leur taux fixe, parler avec un conseiller en prêts hypothécaires sera essentiel", a-t-il ajouté.

"Les emprunteurs hypothécaires dans l'ensemble, à l'exception peut-être de certains premiers acheteurs, peuvent toujours se permettre un prêt hypothécaire, mais doivent simplement être prêts à mettre un peu plus la main dans leur poche", a déclaré Gareth Lewis, directeur général du prêteur immobilier MT. Finance.

Source : Theguardian.com

- **21/06/2023 - Quelle sera l'évolution des prix de l'immobilier en Espagne en 2023 ?**

Les prix de l'immobilier en Espagne augmenteront-ils ou diminueront-ils en 2023, alors qu'on s'attend à ce qu'ils baissent dans la plupart des pays d'Europe ? Quels sont les facteurs qui font que le marché immobilier espagnol est légèrement différent de celui de ses voisins européens ?

Banque centrale européenne

La Banque centrale européenne (BCE) a prévenu que les prix de l'immobilier en Europe allaient chuter de 9 % au cours des deux prochaines années.

L'inflation ayant affecté les économies de tout le continent, la BCE a radicalement relevé les taux d'intérêt et l'*Euribor*, le taux des prêts hypothécaires en Espagne, a depuis lors fortement augmenté. Cette situation aura un impact sur la demande et les prix des logements en Espagne en 2023, mais il ne sera pas aussi grave que dans d'autres pays européens.

Les prix de l'immobilier en Espagne augmentent depuis un certain temps, mais baisseront-ils en 2023 ? En quoi le marché espagnol est-il différent du reste de l'Europe ?

Le marché

Les experts prévoient que 2022 marquera la fin des fortes hausses que le marché immobilier espagnol a connues ces dernières années, au cours desquelles les ventes et les prix ont augmenté à un rythme inégalé depuis 2007, avant le boom immobilier.

Selon Atlas Real Estate Analytics, environ 168 000 achats et 166 000 ventes ont été enregistrés au troisième et quatrième trimestres 2022, pour un total annuel de 665 754 transactions immobilières, soit 2 % de plus que les 650 913 de 2021.

En 2023, toutefois, la forte croissance du marché devrait commencer à ralentir, le nombre de ventes devant tomber à 563 450, soit un niveau légèrement supérieur à celui des trois années précédant la pandémie. En ce sens, en termes d'achats et de ventes de biens immobiliers, l'année 2023 devrait permettre une normalisation du marché, avec un retour à la normale après plusieurs années d'extrêmes. Toutefois, la baisse des prix et des ventes ne sera pas aussi marquée que dans le reste de l'Europe.

Prix

Qu'est-ce que cela signifie pour les prix ?

Selon Atlas Real Estate, le nombre total de transactions immobilières (achats et ventes) devrait diminuer d'environ 15 % en 2023, mais la baisse des prix des logements ne sera que de 0,9 %. 2022 se terminera avec un prix moyen de 1 706 €/m², soit 2,9 % de plus qu'en 2021. En 2023, cependant, le prix moyen du mètre carré devrait diminuer légèrement pour atteindre 1 691 euros, soit une baisse de près de 1 %.

Selon les données de l'Institut national de la statistique espagnol (INE), les prix des logements augmentent de 8 % en glissement annuel. Les experts estiment que ce rythme d'augmentation se poursuivra jusqu'à la fin de 2022, en grande partie à cause de l'inflation, mais que les prix de l'immobilier ralentiront en 2023 lorsque le marché se stabilisera.

L'offre sur le marché immobilier espagnol

Cela s'explique en partie par le fait que l'offre sur le marché immobilier espagnol n'arrive pas à suivre le rythme de la demande, de sorte que les baisses de prix plus importantes prévues dans toute l'Europe ne seront probablement pas observées en Espagne. Dans les grandes villes comme Madrid et Barcelone, l'offre a chuté d'environ 39 %, même si la demande globale en 2023 devrait être inférieure à celle de 2021 et 2022.

Au cours de l'année écoulée, les prix de l'immobilier espagnol ont augmenté en raison de la combinaison d'une forte demande et d'une faible offre, ainsi que d'une diminution de la construction de nouveaux logements due à l'augmentation du prix des matériaux. Cette flambée des prix devrait se ralentir, mais toute baisse de prix devrait être marginale.

Le marché du logement en Espagne est confronté à un véritable défi. Selon une analyse d'ING Espagne, les prix de l'immobilier baisseront de 7 % dans les années à venir. La forte hausse des taux d'intérêt et le resserrement des conditions de crédit sont les principales causes du refroidissement du marché. Toutefois, un krach comme celui qui a suivi la crise financière de 2008 et 2009 ne semble pas se profiler à l'horizon.

Costa del Sol moins chère

Le marché immobilier espagnol se porte toujours mieux que la moyenne de la zone euro, mais les prix devraient stagner plutôt que d'augmenter rapidement après 2024. Cela s'explique principalement par la hausse des taux d'intérêt. Selon les analystes de la banque, la tendance à la baisse sera visible dans toutes les régions, mais surtout sur la côte méditerranéenne, les îles Baléares et les îles Canaries. Néanmoins, les prix devraient encore augmenter dans les zones urbaines, en partie à cause de la disponibilité limitée de terrains et de la forte croissance de la demande de logements.

Confiance

Cependant, la confiance dans le marché immobilier espagnol reste élevée, comme en témoigne la demande de prêts hypothécaires qui reste forte. La question se pose toutefois de savoir combien de temps cela va durer. En effet, suite aux hausses de taux d'intérêt de la BCE, les taux hypothécaires augmenteront également, rendant les prêts plus onéreux. Cela pourrait en fin de compte avoir un effet négatif sur la demande de prêts hypothécaires et donc sur la demande de logements.

Nouvelle construction ou « seconde main » ?

Toutefois, cela ne signifie pas que les prix de certains types de logements ne baisseront pas.

Les experts immobiliers prévoient également des différences de prix entre les nouvelles constructions et les maisons d'occasion. Les maisons neuves ne devraient pas être affectées par la légère baisse des prix de l'immobilier, alors que les prix des maisons d'occasion pourraient baisser de 3 à 7 %.

En effet, la demande de logements d'occasion devrait légèrement diminuer en raison de la hausse des taux hypothécaires et de l'inflation, ce qui signifie que moins de personnes cherchent à acheter un logement. Cela pourrait faire baisser les prix.

Le marché immobilier espagnol est mieux protégé contre les baisses de prix attendues dans toute l'Europe.

L'Espagne est-elle différente ?

Pourquoi le marché espagnol ne ressent-il pas pleinement les baisses de prix attendues dans le reste de l'Europe ?

S'il est vrai que la BCE a prévu une baisse des prix de l'immobilier dans l'ensemble de la zone euro, les conditions du marché immobilier espagnol sont relativement uniques par rapport à celles de ses voisins européens, en particulier ceux du nord de l'Europe.

Les experts estiment que le marché immobilier espagnol résiste mieux aux baisses de prix attendues sur le continent, mais cela ne veut pas dire que les prix de l'immobilier en Espagne ne baisseront pas à un moment ou à un autre en 2023, mais plutôt qu'ils ne baisseront peut-être pas autant – 9 % comme le suggère la BCE – que dans les pays voisins de la zone euro.

José García Montalvo, professeur d'économie appliquée à l'université Pompeu Fabra de Barcelone, a déclaré à Business Insider Spain que « ce que dit la BCE ne s'applique pas à l'Espagne ». Dans d'autres pays, les prix sont tellement élevés que le choc peut être fort, mais ici [in Spanje], nous avons atteint un plancher ».

Lors de la crise financière de 2008 et au-delà, ce sont les pays du sud de l'Europe, Espagne et Portugal en tête, qui ont été les plus durement touchés par l'éclatement de la bulle immobilière.

Par conséquent, le marché immobilier espagnol ne s'est jamais vraiment rétabli et n'a jamais connu de « boom » comme dans d'autres pays du nord de l'Europe. S'il est vrai que les prix ont augmenté en Espagne, le marché immobilier ne s'est pas encore rétabli et n'a pas atteint les niveaux de 2007 et les prix d'avant la crise.

En clair, le marché immobilier espagnol résiste mieux aux baisses de prix attendues dans toute l'Europe au cours de l'année ou des deux années à venir, précisément parce qu'il ne s'est jamais remis du dernier effondrement de l'immobilier. Le plongeon de 9 % estimé par la BCE est donc moins probable sur le marché espagnol.

« Il serait exceptionnel que nous assistions à de fortes baisses alors que les prix ne se sont pas encore remis de la crise précédente », a déclaré à la presse espagnole María Matos, porte-parole de Fotocasa.

Marbella et d'autres villes andalouses bénéficient d'une nouvelle loi

LA réglementation finale d'une nouvelle loi sur la construction rurale est sur le point d'être publiée.

Ils sont à l'étude depuis un an, depuis que la Junta de Andalucía a approuvé la nouvelle loi LISTA en décembre 2021.

Mais il faut des règles précises pour que les mairies puissent les appliquer.

La loi autorisera la construction de davantage de logements dans les zones rurales, sous réserve de critères et de conditions stricts.

« Ce devrait être une bonne nouvelle et oui, cela apportera du changement », a expliqué Anita Schmidt, spécialiste du paysage chez Villas and Fincas, basée à Casares.

« Nous ne voulons pas de surconstruction dans le pays, mais cela signifie que de nombreuses familles hispaniques pourront enfin faire quelque chose avec la terre de leurs grands-parents, et qu'elle sera mieux entretenue, donc moins exposée au risque d'incendie.

« Il permettra également de redonner vie à certains villages oubliés qui souffrent de dépeuplement.

« Et bien sûr, les étrangers qui font preuve de patience et de persévérance peuvent être en mesure de trouver le bon terrain pour construire à nouveau la maison de leurs rêves.

Mais elle a ajouté que rien n'est encore réglé et qu'elle ne serait pas surprise qu'il faille encore un an aux mairies pour comprendre comment gérer ces nouvelles règles.

La nouvelle loi signifie que les plans d'urbanisme PGOM de plusieurs villes côtières et villes de l'intérieur peuvent enfin être achevés.

Marbella pourrait être l'une des premières à en bénéficier, puisque le maire Angeles Muñoz a rencontré des représentants de la Junta à Séville la semaine dernière pour approuver un plan approuvé dans la station balnéaire en septembre.

Parmi les changements prévus, il y a une augmentation de la superficie pouvant être développée, qui passera de 40 millions de mètres carrés à 52,2 millions.

Source : Investinspain.be

- **13/06/2023 -Nouvelle loi sur le logement en Espagne : nous vous expliquons tout !**

Coup de tonnerre prévu le 30 juin 2023 dans le ciel bleu d'Espagne.

Après de nombreux mois de négociation avec le parti de gauche radicale Podemos, la nouvelle loi sur le logement espagnol (la nueva Ley de Vivienda) élaborée par le gouvernement de Pedro Sánchez, (Parti Socialiste Ouvrier Espagnol), va entrer en vigueur en ce début d'été 2023. Le Sénat l'a en effet définitivement approuvée le mercredi 17 mai dernier.

Son but ? Rétablir l'équité entre locataires et propriétaires, faciliter l'accès à des logements abordables en élargissant le parc de logements sociaux, en taxant les logements vacants, en entérinant le concept de zones tendues et surtout, en encadrant les loyers.

Attention, contrairement à ce qu'on lit ces derniers jours, la loi n'est pas faite pour sanctionner les propriétaires. Ils auront, certes, à faire face à de nouvelles contraintes, mais ils bénéficieront d'avantages fiscaux non négligeables.

Si certains la perçoivent comme un cataclysme, chez J'achète en Espagne, nous dirions plutôt qu'il s'agit d'une régulation du marché. La nueva Ley de Vivienda (la nouvelle loi sur le logement en Espagne) reprend par ailleurs nombre d'éléments qui régissent déjà l'immobilier de l'autre côté des Pyrénées. Rien de révolutionnaire donc.

La nouvelle loi sur le logement en Espagne et les communautés autonomes

La nueva Ley de Vivienda est une loi d'ambition nationale. Elle vise à réguler le marché de la location et à favoriser l'accès au logement pour tous les Espagnols, où qu'ils vivent. En revanche, chaque communauté autonome pourra décider de son application.

Il est probable que les grandes métropoles comme Barcelone, Madrid ou des plus petites villes, mais dont les centres sont déjà surchargés l'appliquent rapidement. Il n'est, en revanche, pas certain que des communautés moins fréquentées et où les loyers sont moins chers leur emboîtent le pas.

Restez donc attentif et surveillez les informations concernant la ville ou la région dans laquelle vous souhaitez investir ou louer un bien.

Notre équipe de professionnels sera en mesure de vous donner les informations nécessaires au moment du lancement de votre projet immobilier en Espagne. Vous pourrez les contacter directement.

À partir de quand la nouvelle sur le logement entrera-t-elle en vigueur en Espagne ?

En Espagne, la nouvelle loi sur le logement **sera applicable à partir du 30 juin 2023**.

Tous les contrats de locations signés à partir de cette date seront donc concernés.

Les locataires ayant signé un bail avant cette date, mais qui parviennent à se mettre d'accord avec leur propriétaire, pourront aussi en bénéficier.

Objectif N°1 de la nouvelle loi sur le logement en Espagne : faciliter l'accès à un logement abordable

En Espagne, le parc de logements sociaux est trop restreint

Premier constat à la racine du projet de loi : la situation du parc de logements sociaux est, il est vrai, assez préoccupante en Espagne. *"Il ne représente actuellement qu'**1,6% du parc immobilier total, soit 290.000 logements**", nous confie Thomas Rouer, le fondateur de J'achète en Espagne. "C'est très peu si l'on compare à la France par exemple où il en occupe **15,6%, soit plus de 5 millions de logements** selon les chiffres officiels".*

Alors concrètement, quelles mesures vont être mises en place pour élargir le parc de logements publics ?

Le pourcentage de terrains réservés aux VPO (Vivienda Protección Oficial, les biens publics) sera augmenté à 50%, contre 30% actuellement.

Avec la nueva Ley de Vivienda, la qualification de "logement social" sera désormais permanente.

20% des nouvelles constructions réalisées dans des lotissements devront être destinées au logement social.

En Espagne, l'âge d'émancipation des jeunes est trop tardif

Autre point qui interpelle et qui a, lui aussi, révélé la nécessité d'une nouvelle loi : l'âge moyen d'émancipation en Espagne est largement plus élevé que dans le reste de l'Union Européenne.

“Si la plupart des jeunes européens quittent le foyer familial autour de 24,6 ans, les jeunes Espagnols doivent attendre de fêter leurs 30 ans” poursuit Thomas Rouer.

Il existe donc des mesures pour favoriser l'émancipation du foyer parental. L'augmentation du parc de logements sociaux en est une, l'encadrement des loyers, les taxes sur les logements vacants et les réductions d'impôts pour les propriétaires qui choisissent de louer aux jeunes complètent l'éventail des mesures. Nous allons le voir.

La nouvelle loi sur le logement légifère pour réduire l'effort financier des foyers

En Espagne, la loi sur le logement agit aussi sur la capacité d'endettement des foyers et sur l'effort financier qu'ils devront fournir pour se loger décemment et pour payer leurs charges.

À partir du 30 juin 2023, chaque foyer ne devra pas octroyer plus de 30% de son revenu au logement.

Jusqu'à aujourd'hui, la loi recommande un endettement maximal de 40%.

Ne prenez pas cette restriction à la légère, car elle aura un impact au moment de la signature du nouveau bail de votre locataire ou, si vous avez un projet d'achat, de la négociation de votre prêt immobilier.

La nueva Ley de Vivienda et le concept de grands propriétaires

Pour comprendre “*la nueva Ley de Vivienda*” et son impact, il faut s'arrêter un instant sur une distinction abordée pour la première fois. La loi divise en effet les propriétaires en 3 catégories :

Les grands propriétaires (grandes tenedores) : sont des personnes physiques ou morales qui possèdent **10 logements** ou **1 500 m²** à usage exclusivement résidentiel.

Les grands propriétaires exceptionnels (grandes tenedores excepcionales) : ils possèdent, eux, **5 logements** ou plus dans des **zones dites “sous tension”**. Un concept que nous développerons dans le prochain paragraphe.

Les autres propriétaires : sont des personnes physiques ou morales qui possèdent **moins de 5 logements**.

Avec “*la nueva Ley de Vivienda*”, la nouvelle loi sur le logement espagnol, chaque catégorie de propriétaire aura de nouvelles obligations.

Objectif N°2 de la nouvelle loi sur le logement en Espagne : encadrer les loyers

Le deuxième but de la loi, c'est de limiter le coût du logement. Pour cela, le gouvernement de Pedro Sanchez va encadrer les loyers partout sur le territoire national et entérine le concept de zones tendues. Un concept avec lequel les Français sont déjà familiers.

Quels critères pour les nouvelles zones tendues en Espagne ?

Nous l'avons dit, la loi est d'envergure nationale, mais chaque communauté autonome décidera de son application. Ainsi, la déclaration d'un quartier ou d'une municipalité comme zone tendue dépendra de chacune des 17 communautés autonomes.

En revanche, il existe bien évidemment des critères à respecter :

Pour déclarer une zone sous tension locative, il faut remplir au moins l'une des deux conditions suivantes :

Le coût moyen de l'emprunt ou du loyer additionné aux charges dépasse 30% du revenu moyen des ménages dans cette zone. Exemple : si le revenu moyen dans une zone est de 3 000 € nets par foyer (famille, colocation...), le total du logement et des charges ne devrait pas excéder 1 000 euros. S'il dépasse cette somme, la zone pourra être déclarée sous tension.

Le prix d'achat ou de location du logement a augmenté d'au moins 3% de plus que l'IPC (Indice des Prix à la Consommation) au cours des 5 dernières années. Par exemple : si un logement coûtait 200.000 € en janvier 2020, il devrait avoir augmenté en janvier 2023 de la valeur de l'IPC entre janvier 2020 et 2023 (12,9%) plus 3 points de

pourcentage supplémentaires (15,9%). Ainsi, le logement devrait valoir 247.700€. S'il est plus cher, la zone dans laquelle il se situe pourra être classée zone tendue.

À savoir, **le statut de zone tendue n'est pas permanent**. "Il sera revu tous les 3 ans" précise Thomas Rouer, le fondateur de J'achète en Espagne. Il est aussi **possible de le contester**. En un mot : il ne faut pas percevoir la classification en zone tendue comme une fatalité.

Si vous avez des questions sur les zones sous tension ou tout autre aspect de la nouvelle loi sur le logement en Espagne, nos équipes peuvent vous répondre sur rendez-vous.

L'encadrement des loyers partout en Espagne

Depuis mars 2022, pour contenir l'impact de la guerre en Ukraine, l'Indice des Prix à la consommation (l'IPC) n'est plus l'indice de référence pour la mise à jour des loyers. Et cela va continuer.

L'augmentation du loyer continuera d'être indexée sur le dernier loyer en vigueur et ne pourra pas dépasser plus de **2 % en 2023** et **3 % en 2024**. À partir de 2025, elle devra respecter **le nouvel Indice de Référence des Loyers** sur lequel l'INE -l'Institut National des Statistiques Espagnol- est en train de travailler. Il sera plus bas et plus stable que l'inflation.

"Prenons cet exemple, dit Thomas Rouer, spécialiste de l'immobilier espagnol : si un loyer était fixé à 1.000 euros par mois, le prix du loyer dans le nouveau contrat ne pourra pas dépasser 1.030 euros en 2024."

Il sera aussi interdit d'augmenter le prix de location en ajoutant de nouveaux frais (charges de copropriété, taxe d'enlèvement des ordures, etc.)

Le plafonnement des loyers est LA mesure la plus controversée de la nouvelle Loi sur le logement en Espagne. Les propriétaires dénoncent une injustice et la sphère immobilière craint un ralentissement du marché.

L'encadrement des loyers dans les zones tendues en Espagne

Sur le même modèle que ce qui a été mis en place en France en 2019, dans les zones tendues, **les loyers seront encadrés plus fermement que dans les autres zones**. On peut même parler de **gel des loyers**, sauf exception.

Le loyer devra en effet rester le même que lors du dernier contrat en vigueur ou, à partir de 2025, il devra s'ajuster au nouvel Indice de Référence de Loyers.

À noter, **une augmentation exceptionnelle de 10%** du loyer pourra être appliquée dans certains cas, tels que :

Des travaux de rénovation importants.

Des améliorations énergétiques significatives.

Une meilleure accessibilité.

Si le contrat de location dépasse 10 ans.

Durée des contrats de location avec la nouvelle loi sur le logement en Espagne

La "nueva Ley de Vivienda" **prévoit aussi des mesures pour favoriser l'allongement de la durée des contrats de location**, mais la majorité des propriétaires ne sera pas affectée par cette mesure.

L'objectif ici est surtout de **protéger des locataires** considérés comme "**vulnérables**".

La plupart des contrats de location ne changeront pas avec la nouvelle loi

En effet, la nouvelle loi n'intervient pas sur les modalités contractuelles suivantes :

Les contrats de location pour les personnes physiques restent d'**une durée de 5 ans**.

Les personnes morales, elles, signeront toujours pour **7 ans**.

Le propriétaire est toujours tenu de proroger le contrat pour 3 ans.

Le locataire, lui, peut mettre fin à son contrat de location chaque année en respectant un préavis d'1 mois.

Si le propriétaire ne veut pas proroger le contrat, il doit toujours prévenir son locataire avec 4 mois d'avance.

Le locataire peut mettre fin à la prorogation de son contrat via un préavis de 2 mois.

La nouvelle loi sur le logement et la protection des locataires dits "vulnérables"

La nouveauté à prendre en compte concerne donc la vulnérabilité du locataire :

En cas de vulnérabilité sociale ou économique du locataire, les grands propriétaires auront l'obligation de prolonger le contrat d'1 an supplémentaire, et jusqu'à 3 ans si le logement se trouve dans une zone tendue.

Attention, cette **vulnérabilité doit être prouvée et certifiée** par les services sociaux, municipaux ou régionaux.

Les avantages fiscaux de la nouvelle loi sur le logement en Espagne

Incitations fiscales pour les personnes physiques

"Les incitations fiscales", voilà, selon Thomas Rouer, "le point le plus important pour les propriétaires ou les potentiels acquéreurs" de cette nouvelle loi sur le logement.

Des mesures importantes vont en effet être mises en place pour **encourager la baisse des loyers ou l'amélioration de la qualité ou de l'accessibilité des logements.**

Ces mesures touchent les résidents espagnols et les non-résidents.

Voici ce qu'il **faut retenir** du volet fiscal de la nueva Ley de Vivienda :

À partir du **1er janvier 2024** :

Les propriétaires qui louent leur bien dans les zones tendues pourront bénéficier d'une réduction de 90% des revenus issus de la location si le loyer est réduit de 5% par rapport au loyer précédent.

Ils bénéficieront d'une **réduction de 70 %** s'ils louent leur logement à des jeunes de 18 à 35 ans (pour la première fois) ou s'ils le destinent à la location sociale ou à une ONG.

Une **réduction de 60%** leur sera accordée si le logement a fait l'objet de travaux de rénovation dans les 2 années précédentes.

Une **réduction de 50 %** si aucune des conditions précédentes n'est remplie. Contre 60% aujourd'hui.

Thomas Rouer nous donne un exemple parlant :

"Si je loue mon bien pour 1.000€ par mois et que je gagne 12.000€ par an grâce à cette location, j'ai deux options : je ne baisse pas le loyer, je déclare donc 6.000 € (soit 50% de mes revenus), je baisse le loyer de seulement 5%, je vais gagner 600€ de moins sur l'année, mais je ne serai tenu de déclarer que 10% de mes gains, soit 1.140€."

Intéressant, non ?

Si vous cherchez des informations sur la fiscalité immobilière pour les non-résidents, vous pouvez lire notre dossier spécial sur les 5 impôts incontournables du non-résident.

Incitations fiscales pour les personnes morales

Les entreprises dont l'activité principale est la location de logements et qui possèdent plus de 8 biens loués ou disponibles à la location pour une durée supérieure à 3 ans, bénéficieront d'une réduction d'impôt de 40%.

Pourquoi la nouvelle loi sur le logement fait polémique en Espagne ?

Depuis que le projet de loi de la nueva Ley de Vivienda a été mis sur la table, il fait couler beaucoup d'encre. La loi inquiète les propriétaires et agite les spécialistes du marché immobilier qui redoutent qu'elle freine un marché déjà légèrement fragilisé.

Des signes de ralentissement se sont, en effet, fait sentir ces dernières semaines selon les dernières données de l'INE (l'Institut National des Statistiques Espagnols). Les ventes de biens immobiliers ont chuté de 6 % au cours du mois de mars par rapport au mois de mars 2022.

La nouvelle loi sur les logements pénalise les logements vacants

Sur ce chapitre aussi, l'Espagne emboîte le pas à la France et cela fait grincer des dents les propriétaires.

Les logements vacants seront taxés pour inciter à la location. Les municipalités pourront ainsi sanctionner les propriétaires en majorant l'IBI, l'Impuesto sobre Bienes Inmuebles (la taxe foncière) jusqu'à 150 % !

Jusqu'à **50% de majoration** si le logement est inoccupé depuis plus de 2 ans

Jusqu'à **100%** s'il est inoccupé depuis plus de 3 ans

Une majoration supplémentaire de 50 % si le propriétaire possède 2 logements ou plus dans cette municipalité.

Des recours pour les personnes menacées d'expulsion

Dans la nouvelle loi sur le logement espagnol de 2023, un autre sujet est particulièrement controversé depuis des mois. Il concerne les aspects liés aux expulsions.

Pour résumer : **les expulsions seront plus difficiles** et devront être programmées à l'avance. Des procédures rallongées retarderont les processus.

Il sera désormais obligatoire de :

Fixer une date et une heure d'expulsion.

Les procédures d'expulsions seront rallongées et dureront plus de 2 ans.

Si le locataire fait une demande de déclaration de vulnérabilité, il pourra suspendre le lancement de la mesure d'expulsion de 2 mois si le propriétaire est une personne physique, de 4 mois si c'est une société ou un grand propriétaire.

Les personnes vulnérables auront aussi accès à une médiation et/ou à des solutions de logement alternatif proposées par la communauté autonome dans laquelle elles vivent.

Les grands propriétaires seront obligés de se soumettre à une procédure de conciliation ou de médiation avant de pouvoir expulser leur locataire.

Avec la nouvelle loi sur le logement en Espagne, les frais d'agence devront être payés par le propriétaire

Dans son article 20, la nouvelle loi sur le logement stipule que « les frais de gestion immobilière seront à la charge du bailleur ». Le but est ici de protéger le locataire, mais cette mesure est perçue comme une nouvelle sanction du propriétaire.

Avec cette loi, les agences devront convaincre les bailleurs de compenser la perte des honoraires autrefois facturés au locataire pour leur confier leur logement !

Le fléau des Okupas, l'oublié de la nouvelle loi sur le logement en Espagne

Le phénomène Okupas fait beaucoup parler de lui en Espagne. On estime à 100.000 le nombre de logements occupés illégalement et il est vrai que la nouvelle loi sur le logement élude cette question. Un oubli qui renforce encore le sentiment d'injustice des propriétaires.

Que devez-vous retenir de la nouvelle loi sur le logement en Espagne ?

Elle va entrer **en vigueur le 30 juin 2023**

Elle vise à **augmenter le parc de logements sociaux**

Elle entérine le concept de **zones tendues**

Elle **encadre les loyers** partout sur le territoire et plus fermement dans les zones sous tension

Elle veut favoriser l'accès au logement pour **les jeunes**

Elle protège les personnes dites **vulnérables**

Elle acte que **les honoraires des agences immobilières** seront **à la charge des bailleurs**

Elle **complique** le processus d'**expulsion**

Elle impose **la taxe sur les logements vacants** par une augmentation de la taxe foncière (l'IBI)

Elle propose **un large volet de mesures d'incitations fiscales qui seront en vigueur à partir du 1er janvier 2024.**

Notre conseil : si vous prévoyez d'acheter en Espagne, faites appel à un professionnel. Il pourra vous éclairer sur la nouvelle loi sur le logement espagnol de 2023 et sur les aspects qui vous concernent.

Source : j'acheteenespagne.com

• 07/06/2023 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Juin 2023

L'impact des élections de Juillet 2023 sur l'immobilier

Après la déroute du PSOE aux élections municipales et autonomiques du 28 mai dernier, le Premier Ministre espagnol, Pedro Sanchez, a annoncé la tenue d'élections générales le 23 juillet prochain.

Juste avant, le 24 mai, la Loi sur le Logement avait été publiée au BOE (le journal officiel espagnol).

Si le PP gagnait les élections générales du 23 juillet, l'impact sur l'immobilier pourrait être très important. Tout d'abord avec la remise en cause l'application de la Loi sur le Logement. Ensuite avec l'annulation probable du nouvel impôt sur la fortune. Principale mesure touchée dans la Loi sur le Logement : le plafonnement des loyers qui pourraient être à nouveau libérés (leur hausse avait été limitée par le Gouvernement puis par la Loi).

Hausse des prix contenue à Madrid

Selon Idealista, le prix des logements ancien en Espagne est en hausse de 0,7% en mai par rapport à avril. Et + 7,1% par rapport à mai 2022

Ce sont dans les îles que les prix ont le plus augmenté en un an : +14% au Baléares et +11% aux Canaries. Puis dans la Communauté Valencienne et en Andalousie (+10%).

Après l'euphorie de ces dernières années, les prix n'augmentent plus à Madrid, à peine +0,1% d'avril à mai. Alors que la hausse mensuelle est encore de 3% à Palma de Majorque, 2,1% à Valence ou 1,9% à Alicante. A Barcelone, elle se limite à 0,5%.

Sur l'année, c'est Alicante qui enregistre la plus forte hausse des prix (+17%) devant Santa Cruz de Tenerife (+16%), Palma (+15%), Valence et Huelva (+12%), Malaga et Séville (+9%). Plus loin on trouve Madrid (+5%) et Barcelone (+3%).

Les loyers ont augmenté de 9% en un an !

Le prix des loyers a augmenté de 1,4% en mai par rapport à avril. Et de 9,4% en un an.

Quatre villes espagnoles ont enregistré une hausse de plus de 20% des loyers : Palma (+23%), Malaga et Alicante (+21%), et Valence (+20%). Barcelone n'est pas très loin avec +17% !

Puis plus loin Madrid (+11%), Séville et Cadix (+7%).

Barcelone a perdu la moitié de son parc locatif en 4 ans

Le parc locatif de Barcelone a diminué de 51% en 4 ans. Alors qu'au niveau national la baisse est de 28% et à Madrid de 44%.

Cette baisse de l'offre locative barcelonaise a engendré une forte hausse des loyers avec 18,6 €/m² contre 14,2 €/m² il y a à peine deux ans, soit 31% de plus en deux ans !

Jamais les loyers n'ont été aussi élevés à Barcelone. Conséquence, de plus en plus de locataires recherchent des appartements en périphérie de Barcelone.

Demande locative forte en périphérie de Madrid et Barcelone

Des prix de location trop élevés dans les villes de Madrid et Barcelone forcent les nouveaux locataires à louer en périphérie.

Ainsi dans la région de la capitale, la demande locative est plus forte à Torrejon, Fuenlabrada, Mostoles ou Alcala de Henares qu'à Madrid ville.

Et pour la région de Barcelone, la demande est très forte à Badalona, Vilanova i Geltru, Mataro ou Terrassa.

L'achat des non-résidents à Madrid ou Barcelone est marginal

Les achats de non-résidents représentent 8,8% du nombre des transactions annuelles en Espagne.

Mais cette proportion varie largement selon les provinces. Elle est très élevée à Alicante où plus du tiers des achats immobiliers (36%) est réalisé par des non-résidents. Ou encore dans la province de Malaga (30% des achats), aux Baléares (28%) et dans la province de Tenerife (26%).

A l'opposé, les non-résidents ne représentent que 4% des transactions dans les provinces de Valence et Cadix. Et seulement 2% à Barcelone et 1% à Madrid !

Prix en forte hausse autour des superillas de Barcelone

Les superillas de Barcelone sont des rues qui sont aménagées en zone piétonne. Actuellement, la plus importante est celle de la rue Consell de Cent qui s'étend sur plus de 3 km au centre de Barcelone.

Les prix auraient augmenté de 15% en un an sur la zone de la rue Consell de Cent. Et l'augmentation pourrait être encore plus élevée dans les mois à venir. Et concerner aussi les appartements mis en location. Ce qui entraînerait automatiquement un phénomène de gentrification. Amenant les habitants traditionnels de ces quartiers à les quitter pour d'autres quartiers à des prix plus accessibles.

L'Espagne, toujours plus attractive sur le marché de l'immobilier de Luxe

Dans le contexte européen et international, sur le marché de l'immobilier de Luxe, l'Espagne devient de plus en plus attrayante et compétitive par rapport à ses homologues comme Paris, Londres ou Milan. Le large éventail d'activités culturelles et de loisirs proposé, ainsi que l'excellence gastronomique, et des prix d'acquisition moins élevés sont des facteurs décisifs pour stimuler ce segment. Au niveau national, des projets d'immobilier de luxe sont en cours à Madrid, Barcelone, aux Baléares et sur la Costa del Sol.

Madrid, ville la plus branchée au monde

Pour la deuxième fois consécutive, la ville de Madrid arrive en tête de l'enquête des Nations unies sur le développement de la gouvernance en ligne des institutions locales. L'étude évalue les sites internet des administrations publiques des villes sélectionnées.

L'enquête 2022 de l'ONU sur l'administration en ligne place Madrid et Berlin en tête, devant d'autres villes telles que Dubai, New York, Paris, Singapour, Tokyo et 190 autres villes !

Des actes en ligne permis chez les notaires

Les notaires pourront fournir des services en ligne pour la première fois dans l'histoire grâce à la loi de transposition des directives de l'UE, qui inclut la numérisation des actes notariés.

D'ici six mois, les citoyens et les entreprises pourront effectuer de nombreux actes et contrats en ligne devant le notaire de leur choix, sans avoir à se déplacer. Et avec la même sécurité juridique que lorsqu'ils se rendent dans une étude notariale.

Le Conseil général des notaires estime que plus de 3.200.000 actes notariés pourraient être autorisés et signés en ligne chaque année. Parmi eux figurent les actes de société, les polices commerciales, les différents types de procurations, les lettres de paiement, les annulations de garanties, les témoignages de légitimation, les testaments dans les situations d'épidémie et, dans certains cas, les conciliations et les actes et transactions juridiques.

Il faudra attendre encore un peu pour les actes de vente immobilière !

Fintechs : USA first !

Avec 977 entreprises, l'Espagne est le troisième pays d'Europe et le sixième au monde en termes de nombre de fintechs actives selon le rapport Finnovating « Fintech Global Vision 2023 ». Ce chiffre place l'Espagne derrière le Royaume-Uni (2439) et l'Allemagne (978) dans le classement européen, et derrière l'Inde (1512) et le Canada (1376) dans le classement mondial. Et très loin derrière le leader incontesté, les USA avec 5730 fintechs.

L'Espagne compte 21 fintechs actives par million d'habitants. Les paiements, les prêts, la crypto et blockchain sont les secteurs qui ont connu la plus forte croissance dans le pays en 2022.

Critères d'efficacité et de durabilité renforcés dans l'UE

La Commission européenne renforcera les critères de durabilité d'ici 2030 afin d'orienter les investissements immobiliers des marchés financiers vers des projets de plus en plus durables et efficaces. L'Europe a pour objectif clair de devenir neutre sur le plan climatique d'ici à 2050.

Tôt ou tard, les critères de durabilité et les exigences de la taxonomie verte s'appliqueront aux logements domestiques, et pas seulement aux entreprises du secteur de l'immobilier, de la construction et de la rénovation, ou aux grands propriétaires. L'efficacité énergétique et la durabilité des habitations préoccupent de plus en plus les propriétaires en Espagne, où huit logements sur dix ont une note énergétique inférieure ou égale à E.

Le Top 20 des villes côtières pour ses vacances

The Telegraph a établi le Top 20 des villes littorales espagnoles, se basant sur des critères comme la restauration, la beauté du site, et les activités disponibles.

Voici ces 20 villes :

Sanlucar de Barrameda (Cadiz)

Cadaques (Girona)

Tarifa (Cádiz)

Sitges (Barcelona)

Estepona (Malaga)

Llanes (Asturias)

Altea (Alicante)

Garachico (Tenerife)

Baiona (Pontevedra)

Lekeitio (Bizkaia)

Cudillero (Asturias)

Port of Soller (Mallorca)

Denia (Alicante)

Combarro (Pontevedra)

Nerja (Malaga)

Comillas (Cantabria)

Mojacar (Almeria)

Peniscola (Castellon)

Fornells (Menorca)

Puerto de Mogán (Gran Canaria)

L'Espagne, seconde destination favorite des Européens en 2023

L'Espagne est la deuxième destination préférée des Européens en 2023, derrière le Royaume-Uni et devant les États-Unis, qui complètent le « Top 3 », selon un classement du rapport « Travel Industry Trends 2023 » du Mastercard Economic Institute.

Suivent l'Italie et l'Allemagne respectivement quatrième et cinquième de ce classement. Puis la France, la Suisse, la Suède, les Pays-Bas et le Danemark.

Confidentiel et Express des News en Juin 2023

NEWS EN JUIN 2023 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- Les professionnels américains de l'immobilier craignent une récession du secteur si les banques continuent à limiter le **crédit immobilier**.
- Il faut en moyenne désormais 67 jours pour vendre un bien en **France**, contre seulement 61 jours il y a un an.
- Le nombre de transactions immobilières a plongé de 14% en 2022 sur un an sur la **Côte belge**, et les prix de 5%.
- La baisse des prix de l'immobilier est de 2,3% en **Allemagne** au 1er trimestre 2023
- La baisse des prix de l'immobilier est de 1,2% en **Suisse** au 1er trimestre 2023.
- Aux **USA** en avril, les transactions dans le neuf ont augmenté en un an de 4%, une hausse impulsée par une baisse des prix de ... 8% !
- Les prix de l'immobilier résidentiel en **Europe** ont baissé de 1% de septembre à décembre 2022.
- La situation de l'**immobilier européen** s'améliorera à partir du second semestre 2023 avec le retour des investisseurs.
- Les **coûts de construction** ont augmenté de 15% en un an en Europe.
- Selon le FMI, les baisses des **prix immobiliers** au cours des trois prochaines années pourraient être de l'ordre de 7% dans les économies avancées et de 19% dans les marchés émergents.
- La hausse des **taux**, ce devrait être du passé, la première baisse en septembre ?
- A +3,875% au 1er juin 2023, l'**Euribor 12 mois** est stable depuis un mois.
- L'**inflation** en zone euro a baissé à 6,1% sur un an après 7% en avril.

NEWS EN JUIN 2023 EN ESPAGNE

- Les **transactions immobilières** sont en baisse annuelle de 2,4% au 1er trimestre 2023.
- Selon les notaires, les **prix immobiliers** sont en baisse annuelle de 2,6% en mars 2023, et le volume de transactions de 12%.
- BBVA estime que le **prix de l'immobilier** ne baissera pas plus de 4% en Espagne en 2023.
- La demande en **immobilier de Luxe** continue à être très forte à Barcelone et surtout à Madrid.
- Les particuliers **mexicains** ont acheté pour 700 millions d'euros d'immobilier en Espagne depuis 2020,
- Les **nouvelles constructions** se réduiront de 10% en 2023 à cause du coût élevé de construction.

- Les syndicats patronaux et ouvriers dénoncent le manque de **personnel qualifié** dans le secteur de la construction.
- Une **location vue sur mer** coûte 1100 euros par semaine au mois d'août sur la côte espagnole.
- La **rentabilité locative** est plus haute dans les quartiers populaires de Madrid et Barcelone, mais le risque d'impayés aussi !
- Attention, les jours du **Golden Visa** semblent être comptés !
- Le fonds américain Cerberus investira 700 millions d'euros en **terrain immobilier** en Espagne.
- Le plus grand **coworking** d'Espagne, 12.500 m², sera localisé à Madrid dans le centre commercial Moda Shopping.
- Un **poste de travail** dans un espace de coworking est loué 200 euros par mois en moyenne.
- Les marques de Luxe recherchent des **espaces commerciaux** plus vastes sur le Paseo de Gracia à Barcelone.
- Le servicer immobilier **Intrum** a acheté l'un de ses concurrents, Haya Real Estate, pour 140 millions d'euros.
- Le fonds d'investissement américain **BlackRock** envisage un investissement direct et massif dans l'immobilier en Espagne.
- **Amazon** ouvre un centre logistique à El Far de l'Empordà (Girona) après avoir investi 200 millions d'euros.
- **Barcelone** est la 7ème ville touristique mondiale pour les dépenses des touristes étrangers, devant New York et Paris !
- Le nombre de **touristes en Espagne** pourrait atteindre le nombre record de 85 millions en 2023.
- Le montant des **emprunts douteux** des ménages espagnols s'élève à 44,7 milliards d'euros, dont 22,9 milliards en hypothèques.
- En mai, l'**inflation** sur un an est de 3,2%, son niveau le plus bas depuis juillet 2021.

Source: acheterenespagne.fr

- **15/06/2023 - Chine : ralentissement de la croissance des prix des logements en mai**

BEIJING, 15 juin (Xinhua) -- La croissance du marché immobilier chinois a ralenti le mois dernier, a-t-on appris jeudi de données officielles.

En mai, parmi 70 grandes et moyennes villes du pays, 46 ont enregistré une hausse des prix de vente des logements neufs en base mensuelle, contre 62 en avril, selon le Bureau d'Etat des statistiques.

Les prix de vente des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont légèrement progressé de 0,1% en mai, contre une croissance de 0,3% en avril.

Dans 31 villes de second rang, les prix des logements neufs ont grimpé de 0,2%, contre une augmentation de 0,4% en avril. Et ceux dans 35 villes de troisième rang sont restés inchangés.

Source : *French.news.cn*

- **14/06/2023 - Chine, des lingots d'or en guise de rabais immobilier**

La crise de l'immobilier est si violente en Chine que des promoteurs désespérés proposent jusqu'à un kg d'or fin pour tout achat d'appartement. La concurrence s'aligine.

En Chine, on vous offre des lingots d'or si vous achetez un appartement ?!

C'est ce que propose un promoteur de Hangzhou, une ville de 10 millions d'habitants au sud de Shanghai : pour un appartement de 85m² ce sera un lingot de 700g et un kilo d'or fin pour 100m².

Rapporté au prix demandé pour ces appartements, c'est un rabais de 20% avec le clinquant en plus ! C'est malin, parce que ça joue avec la fascination millénaire des Chinois pour le métal jaune.

La concurrence a réagi : un autre promoteur immobilier de la même ville, piqué au vif, propose d'aménager gratuitement votre appartement, déco comprise, ajoute des places de parking, des téléphones portables dernier cri et 10 ans de frais de copropriété.

Pourquoi ne pas appliquer directement des rabais ?

Parce que beaucoup de villes interdisent aux promoteurs de baisser leurs prix. Elles espèrent de cette façon stabiliser le marché. Du coup, pour écouler les stocks, les vendeurs proposent des avantages en nature : lingots d'or et parfois même des voitures !

Ça va si mal pour le marché de l'immobilier en Chine ?

On a cru en début d'année à une reprise, notamment parce que le gouvernement a sauvé quelques gros promoteurs en délicatesse et parce qu'il a ordonné aux banques de ne pas restreindre les crédits immobiliers mais les derniers chiffres sont anémiques :

En mai, les ventes d'appartement dans 40 des plus grandes villes chinoises étaient toujours inférieures d'un quart au niveau pré pandémie... C'est même - 44% dans les plus petites villes, celles dont la population tourne autour du million d'habitants !

En fait, les raisons de ce marasme sont structurelles : trop d'offres et pas assez d'acheteurs. L'explication commence par le chômage des jeunes : plus de 20% des 16/24 ans ne trouvent pas d'emplois et près de 12 millions de jeunes diplômés sont sur le carreau !

Il n'y a pas que les jeunes qui achètent des appartements ?

Oui, mais ils donnent le ton : si même les jeunes diplômés ne trouvent pas de travail, c'est le signe d'une vraie crise économique sous-jacente. Et comme personne ne croit en Chine aux statistiques officielles, tout le monde épargne et personne ne dépense.

Par ailleurs, il y a un autre frein très étonnant à l'achat : le terrible cadastre ! En avril, les autorités chinoises ont fait savoir qu'elles avaient complété l'enregistrement de 790 millions de propriétés. Aujourd'hui, l'administration chinoise sait qui possède quoi.

C'est l'étape préalable à l'instauration d'une taxe d'habitation pour le moment inexistante en Chine. Une perspective qui terrorise les promoteurs mais aussi les acheteurs qui préfèrent différer leur achat immobilier en attendant de connaître le niveau de l'impôt.

Bref, le piège s'est refermé sur un secteur qui représente en Chine un quart du PIB. Et c'est bien connu : quand le BTP ne va pas, rien ne va !

Source: radiofrance.fr

- **13/06/2023 - La Chine envisage de vastes mesures de relance avec un soutien à l'immobilier et des réductions de taux - Bloomberg News**

La Chine envisage au moins une douzaine de mesures de relance, y compris des réductions de taux d'intérêt, pour soutenir des secteurs tels que l'immobilier et la demande intérieure, a rapporté mardi Bloomberg News, citant des personnes au fait du dossier.

Le secteur immobilier chinois, qui était autrefois un pilier de la croissance économique, s'est effondré l'année dernière, les promoteurs ne remboursant pas leurs dettes ou leurs obligations et suspendant la construction de projets de logements vendus à l'avance.

Source: zonebourse.com